МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА»
Ярославский филиал

Кафедра гуманитарных и юридических дисциплин

«Допустить к защите»

Заведующий кафедрой
гуманитарных и юридических дисциплин
Серафимович Ирина Владимировна
«____» _____2017г.

Выпускная квалификационная работа
Направление/Специальность 40.03.01 «Юриспруденция»
Профиль «Гражданское право»

ТЕМА: «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения осужденных»

Выполнил студент: Забодалов Игорь Владимирович
Группа: Юрзсокр- 45

Научный руководитель выпускной квалификационной работы
старший преподаватель Чирков Павел Анатольевич

_____
(подпись)

Автор_____
(подпись)

Ярославль – 2017г.

Содержание

Введение

1. Характеристика права собственности осужденных на жилые помещения

1.1. Общая характеристика права собственности осужденных на жилые помещения: понятие, объект, субъект, содержание и виды

1.2. Особенности и проблемы осуществления и защиты права собственности осужденных на жилые помещения

1.3. Приватизация жилого помещения осужденными: порядок, особенности, гарантии

2. Правовая характеристика иных вещных прав осужденных на жилые помещения

2.1. Общая характеристика иных вещных прав осужденных на жилые помещения: понятие, содержание, виды

2.2. Особенности и проблемы осуществления и защиты иных вещных прав осужденных на жилые помещения

2.3. Отдельные гарантии реализации и защиты вещных прав несовершеннолетних осужденных, являющихся членами семьи собственника (нанимателя) жилого помещения

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Актуальность темы исследования**.** Право на жилище является одним из основных прав человека, а также гарантируется Конституцией Российской Федерации[1] всем гражданам, не зависимо от пола, возраста и социального положения (ст.25).

Регламентированное нормами уголовного и уголовно-исполнительного законодательства пребывание в местах лишения свободы не является основанием для ограничения или нарушения личных имущественных и неимущественных прав несовершеннолетних. Однако обзор докладов Уполномоченных по правам человека в субъектах Российской Федерации[2] за последний год показал, что в среднем около 40 % обращений к омбудсмену составляют жалобы о нарушении жилищных прав, в частности права собственности и иных вещных прав на жилые помещения, граждан, в том числе и преступивших Закон и отбывающих наказание в местах лишения свободы. Это наибольший показатель среди всех остальных категорий обращений.

Актуальность дипломной работы продиктована необходимостью защиты данной категории граждан от различных правонарушений в жилищной сфере, которые имеют место в настоящий момент времени. Данные нарушения обусловлены различными объективными факторами, в том числе связанными с нахождением данной категории граждан в условиях изоляции, их низким социальным положением и уровнем образованности и т.д. Все это накладывает определенную специфику в механизм реализации и защиты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.

Степень научной разработанности. Вопросам осуществления и защиты прав собственности и иных вещных прав осужденных на жилые помещения

---

[1] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.02.2017);

[2] Ежегодный доклад Уполномоченного по правам человека в Томской области за 2015 год http://ombudsman.tomsk.ru/docs/report/Doklad-15/(дата обращения: 12.02.2017)

Статистика обращений к Уполномоченному по правам человека в Челябинской области в 2015 году. http://deputat74.ru/content/statistika-obrashchenii(дата обращения: 12.02.2017)

были посвящены многие научные труды в области цивилистики, жилищного и семейного права, диссертационные исследования в данных сферах.

В частности изучением проблем права собственности и иных вещных прав занимались такие ученые, как Алексеев С.С., Бартошек М., В.А.Дозорцев, А.П.Сергеев, Е.А.Суханова, В.И. Синайский, К.П. Победоносцев, Кудашкин А.В., Иванова С.А., Харламова М.Л., Гришина А.В., Аполинская Н.В., Васильева Н.В., В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и другие авторы.

Целью дипломной работы является изучение права собственности и иных вещных прав осужденных на жилые помещения, а также их научный анализ на предмет проблемности и путей совершенствования.

Для достижения обозначенной цели нам необходимо будет решить следующие задачи:

- определить понятие права собственности осужденных на жилые помещения, а так же иных вещных прав осужденных на жилые помещения;

- дать общую характеристику праву собственности и иных вещных прав осужденных на жилые помещения;

- проанализировать судебную практику и обращения осужденных в правозащитные организации и институты по вопросам прав собственности и иных вещных прав на жилые помещения на предмет выявления детерминант нарушений данных прав;

- определить основные проблемы реализации права собственности и иных вещных прав осужденных на жилые помещения и представить предложения по их преодолению.

Объектом исследования выступают общественные отношения в сфере реализации и защиты права собственности и иных вещных прав осужденных на жилые помещения.

Предметом исследования являются нормы гражданского и жилищного, семейного законодательства, регламентирующие право собственности и иные

вещные права на жилые помещения граждан, судебная практика по указанным правоотношениям, обращения в правозащитные организации и институты.

Методы исследования. Методологическую основу исследования составили диалектический метод, общенаучные, частнонаучные (статистический метод, системный) и специальные методы познания (формально-юридический, сравнительно-правовой).

Практическая значимость исследования. Результаты исследования дипломной работы имеют практическую значимость, в частности материал может быть использован в учебных целях, а так же в целях правового просвещения осужденных в области жилищных прав. Кроме того, при проведении исследования нами были выявлены недостатки и предложены варианты изменения действующего жилищного и гражданского законодательства.

Структура работы включает в себя введение, три главы, шесть параграфов, заключение и список использованной литературы, приложение.

1. Характеристика права собственности осужденных на жилые помещения

1.1.Общая характеристика права собственности осужденных на жилые помещения: понятие, объект, субъект, содержание и виды

Прежде чем перейти к общей характеристике права собственности осужденных на жилые помещения, необходимо рассмотреть, что же понимается в науке гражданского права под «собственностью» и « правом собственности».

Различные авторы трактуют определение собственности по-разному.

Собственность в общепринятом ее понимании – это обладание лица определенными вещами, а так же иными предметами[3].

По мнению Н.Н. Алексеева «собственность есть право, то есть особо установленный способ признания за некоторыми лицами положительной возможности распоряжения и господства вещами и охраны такой возможности от посягательств со стороны третьих лиц»[4]. М. Бартошек определяет собственность как прямое, полное, исключительное, абсолютное, легко приспосабливаемое, единое, правовое господство над материальной вещью[5]. При этом обладание полное, абсолютное, а именно когда собственник имеет исключительные права в отношении предмета-вещи, принадлежащего ему на праве собственности, возникает в том случае, если он выступает в отношении данного предмета как хозяин.

Таким образом, рассмотрев различные точки зрения относительно понятия собственности, мы можем сделать вывод, что для собственности характерно следующее:

- во-первых, отношение лица к вещи как к своей собственной, которое обусловлено состоянием присвоенности вещи одному лицу или группе лиц.

Отношение к вещи как к своей дает возможность для собственника использовать принадлежащую ему вещь по своему усмотрению и исходя из собственных интересов. Он может не только владеть вещью, но и извлекать из

---

[3] Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М., 2012. С. 9, 25, 27.

[4] Алексеев Н.Н.. Русский народ и государство; Сост. А. Дугин, Д. Тараторин. — М.: Аграф, 1998. — 640 с. М., 2012. С. 9, 25, 27.

[5] Бартошек М. Римское право. Понятия, термины, определения. М., 2007. С. 113, 114.

нее полезные свойства в процессе ее потребления либо производства новых вещей, а также распоряжаться ее судьбой, например, выбросить, уничтожить, передать другому лицу и так далее.

- во-вторых, отношение всех остальных лиц, не являющихся хозяином к вещи как к чужой, именуемое по-другому отчужденностью.

Они признают вещь присвоенной собственником, принадлежащей только ему и воздерживаются от посягательств на эту вещь, от вмешательства в хозяйственную деятельность собственника. Этот аспект собственности обеспечивает использование субъектом собственного имущества исключительно по своему усмотрению, независимо от воли других лиц.

Собственность по самой сути складывающихся отношений это и право собственности. Это обуславливается тем, что собственность без права на нее теряет основы своего существования, да и какой-либо смысл в целом.

На наш взгляд, это предельно очевидно, хотя бы потому, что полное обладание вещами, власть над ними нуждаются в том, чтобы они поддерживались в своем существовании и функционировании, а так же беспрепятственно длились во времени.

В научной литературе право собственности рассматривается в объективном и субъективном смысле.

Так, Васильева Н.В. цитируест в своей статье указывает, что в объективном смысле право собственности представляет собой комплексный, многоотраслевой институт, охватывающий совокупность норм, устанавливающих общие принципы принадлежности имущества определенным лицам, регулирующих принадлежность материальных благ конкретным лицам, а так же предоставляющих правовую защиту гражданам, чье право собственности было нарушено. При этом его комплексность обусловлена тем, что данное право сочетает в себе нормы различных правовых отраслей, к

которым в частности относятся конституционное, гражданское, административное и другие права[6].

А.П. Сергеев определяет право собственности в объективном смысле, как систему норм права, наиболее полно обеспечивающих возможность владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью по своему усмотрению, независимо от других лиц и без ограничения по сроку[7].

По мнению Е.А. Суханова, право собственности в объективном смысле представляет собой многоотраслевой институт права, в котором преобладающее место занимают гражданско-правовые нормы[8].

В целом необходимо отметить, что все приведенные точки зрения авторов относительно права собственности, рассматриваемого в объективном смысле, в той или иной степени отражают его сущностные признаки. Таким образом, под правом собственности в объективном смысле необходимо понимать многоотраслевой институт права, преобладающее место в котором занимают гражданско-правовые нормы и который устанавливает общие принципы принадлежности имущества определенным лицам, обеспечивающие возможность владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом по своему усмотрению, независимо от других лиц и без ограничения по сроку; а так же предоставляет правовую защиту гражданам, чье право собственности было нарушено.

Право собственности в субъективном смысле, в свою очередь, различными авторами трактуется так же по-разному.

К.П. Победоносцев отмечал, что: «право собственности есть право исключительного, полного господства лица над вещью»[9].

По мнению В.И. Синайского право собственности характеризуется как: «отношение между управомоченным лицом и всеми третьими лицами,

---

[6] Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика, N 7, июль 2012 г.

[7] Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. Т. 1. С. 609.

[8] Суханов Е.А. Гражданское право: Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права Учебник: В 4 т. / Отв. ред.М.: Волтерс Клувер, 2009. – 768 с.

[9] Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В 3-х т. / Под ред. В.А. Томсинова. М., 2003. Т. 1. С. 69, 70.

признанное в известных границах правом как господство управомоченного лица над вещью и обязанность всех третьих лиц признавать и не мешать этому господству».[10]

Таким образом, рассмотрев различные точки зрения цивилистов в отношении права собственности в объективном и субъективном смысле, можно сделать вывод о том, что право собственности представляет собой совокупность правовых норм, регламентирующих общественные отношения в сфере присвоения имущественных благ в целях последующего исключительного, абсолютного, наиболее полного, бессрочного господства путем владения, использования, распоряжения им и осуществления иных действий по отношению к другим лицам по поводу этого имущества и к этому имуществу, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц и общества в целом, по своему усмотрению и в своем интересе с надлежащим исполнением обязанностей по содержанию своего имущества (бремя собственника) с обеспечением допустимой неприкосновенности собственности и защиты субъективных правомочий, вытекающих из права собственности.

Объектом права собственности являются вещи, предметы материального, внешнего мира, находящиеся как в естественном состоянии в природе, так и созданные трудом человека. Наряду с вещами, к объектам права собственности относится имущество (движимое, недвижимое) и имущественные права (права требования, гражданско-правовые обязанности и др.)[11].

В статье 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)[12] дается толкование того, какое имущество относится к недвижимому, а какое к движимому. Исходя из смысла указанной статьи к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

---

[10] Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2014. С 196.

[11] Аполинская Н.В. Определение вещи как объекта гражданского права Российской Федерации // Сибирский юридический вестник. 2010. № 1. С.25;

[12] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 07.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 15.02.2017)

назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В настоящее время одним из наиболее распространенных видов недвижимого имущества, являющегося объектом права собственности, выступают жилые помещения. Именно подробному анализу данного вида имущества будет посвящена наша работа.

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)[13] под жилыми помещениями понимаются изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом и пригодные для постоянного проживания граждан.

Исходя из данной формулировки понятия жилого помещения, можно выделить следующие характерные признаки, которыми обладает данный объект:

- изолированность;

- пригодность для постоянного проживания;

- отнесение к недвижимому имуществу.

Законодатель относит к изолированным помещениям жилые дома, часть жилого дома, квартиры, часть квартиры. Однако часть комнаты или же смежная комната к таковым относиться не будут.

Пригодность жилого помещения для постоянного проживания определяется с учетом достигнутого в данном городе или населенном пункте уровня благоустройства. В то же время требования, предъявляемые к жилым помещениям, предназначенным для проживания граждан, различаются в зависимости от оснований предоставления указанных помещений и их функционального назначения. Так, жилые помещения в маневренном фонде, предназначенные для поселения граждан на время капитального ремонта, обычно отличаются невысоким уровнем благоустройства, нежели помещения, предоставляемые гражданам для постоянного проживания. Однако при всех

---

[13] Жилищный кодекс Российской Федерации: федер.закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 28.12.2016). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 15.02.2017)

обстоятельствах жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, а если в законе прямо не допускается иное, то и быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта.[14] Также, следует обратить внимание на то, что ЖК РФ под жилым признает только пригодное для постоянного, а не временного проживания помещение, даже если оно предназначено для удовлетворения временной потребности в жилье.

Последним признаком, которому должно соответствовать жилое помещение как объект жилищных прав – это признание его недвижимым имуществом. Для жилого помещения свойственна прочная связь с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ст. 130 ГК РФ). Исходя из толкования данного положения, жилыми помещениями не могут быть признаны всевозможные приспособленные для жилья сооружения и предметы, например: палатки, переносные ларьки, вагоны и т.д.

Все жилые помещения в соответствии со статьей 16 ЖК РФ подразделяются на следующие виды:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

В пункте 5 Постановления Правительства РФ «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»[15] даются определения данных объектов.

Так под жилым домом понимается индивидуально-определенное здание,

---

[14] Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. 192 с. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 25.02.2017)

[15] Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (ред. от 02.08.2016). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 25.02.2017)

которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Квартира понимается как структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

Комната определяется как часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Таким образом, проанализировав нормы гражданского и жилищного законодательства, можно сделать вывод о том, что объектами права собственности на жилые помещения являются жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, а так же комнаты, отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, предназначенным для проживания граждан, которые установлены законодательством РФ.

Далее необходимо рассмотреть основания и порядок возникновения права собственности на жилые помещения.

Несомненно, любые правоотношения, в том числе и право собственности, возникают вследствие наступления того или иного юридического факта. Положения статьи 218 ГК РФ содержат исчерпывающий список оснований, в результате которых можно будет говорить о том, что у собственника данное право уже наступило. К таким основаниям относятся:

- изготовление или создание нового жилого помещения;

- участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

- заключение гражданско-правовой сделки, связанной с приобретением или отчуждением жилого помещения (например, договор купли-продажи, дарения, мены и т.п.);

- наследование по закону либо завещанию.[16]

При этом необходимо отметить, что в соответствии с ч.1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [17] (далее - Закон о государственной регистрации) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Исходя из этого, мы можем сделать вывод о том, что главным юридическим фактом, на основании которого лицо приобретает права собственника на жилое помещение – это его регистрация и получение свидетельства о праве собственности.

Рассмотрев объекты и основания возникновения права собственности на жилые помещения, целесообразно будет перейти к изучению субъектов права собственности на жилые помещения, о которых мы уже не раз упоминали в нашей работе.

В соответствие со статьей 30 ЖК РФ субъектами права собственности на жилые помещения признаются собственники жилых помещений, то есть лица, осуществляющие права владения, распоряжения и пользования жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности.

Статья 4 ЖК РФ определяет категории субъектов, которые могут признаваться собственниками жилых помещений. К таким субъектам относятся: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

В свете рассматриваемой нами темы диплома хотелось бы отметить, что нормы уголовного и уголовно-исполнительного законодательства не предусматривают каких-либо ограничений, связанных с возможностью осужденных, отбывающих наказание в виде лишения свободы, обладать правом собственности на жилые помещения. Таким образом, мы можем сделать вывод о том, что осужденные, отбывающие уголовные наказания в виде лишения

---

[16] Крашенинников П.В Жилищное право. Учебник. 8-е издание, переработанное и дополненное «Статут», 2015. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 01.03.2017)

[17] О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер.закон №122-ФЗ от 21.07.1997 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 01.03.2017)

свободы, признаются собственниками жилых помещений, а так же обладают правами владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями в равной мере и в той же степени, что и остальные граждане Российской Федерации.

Давая общую характеристику права собственности, нельзя не рассмотреть его содержание. Так с традиционной для цивилистики точки зрения содержание субъективного права собственности составляют три элемента (правомочия):

- право владения;

- право пользования;

- право распоряжения.

Совокупность этих правомочий именуют триадой.[18]

Для более глубокого изучения обозначенного нами вопроса, считаем необходимым рассмотреть данные правомочия подробнее.

Применительно к жилому помещению владение означает возможность все время – постоянно и беспрепятственно находиться в нем, а также контролировать его и иметь постоянную реальную возможность использовать данное помещение в собственных нуждах и по собственному усмотрению.

Право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Под распоряжением понимается право собственника определить юридическую судьбу жилья — продать, обменять, подарить и тому подобное[19].

Как мы видим, раскрывается содержание права собственности через традиционную для российского права «триаду» правомочий - владение,

---

[18]Андропов В.В., Беляев К.П. Гонгало Б.М., Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Крашенинникова П.В. /М.: Статут, 2011. 1326 с.

[19] Витрянский В.В., Головин С.Ю., Гонгало Б.М. Кодификация российского частного права 2015 / под ред. П.В. Крашенинникова/.М.: Статут, 2015. 447 с. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 04.03.2017)

пользование, распоряжение (ст. 209 ГК РФ), однако при этом раскрытие содержания права собственности не завершается лишь определением принадлежащих собственнику правомочий по реализации им своего права на имущество.

Так, «благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования тесно связано с «бременем» несения связанных с этим расходов, издержек и риска.[20] Необходимо отметить что под бременем содержания имущества, понимается возложенная на собственника обязанность по поддержанию имущества в исправном, предотвращающим опасность причинения вреда жизни и здоровью, имуществу окружающих собственника лиц, общественной инфраструктуре и общественной безопасности и пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества состоянии (статья 210 ГК РФ).

Статья 30 ЖК РФ в свою очередь так же устанавливает содержание права собственности на жилое помещение. Так собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, а так же несет бремя содержания данного помещения, заключающееся в поддержании данного помещения в надлежащем состоянии, недопущении бесхозяйственного обращения с ним, соблюдении прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, а также правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные правомочия представляют собой юридически закрепленные возможности поведения собственника, они принадлежат ему до тех пор, пока он остается собственником. В свою очередь собственник по собственному желанию может передавать свои правомочия другому лицу в установленном законом порядке.

---

[20] Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. 360 с. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 04.03.2017)

Подводя итог всему вышесказанному, отметим, что право собственности на жилые помещения, к которым относятся жилые дома, квартиры, их части, а так же комнаты, подразумевает у собственника широкий круг правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом по своему усмотрению в пределах, установленных законом.

Право собственности гарантированно Конституцией Российской Федерации. Нормы уголовного и уголовно-исполнительного законодательства не предусматривают каких-либо ограничений, связанных с возможностью осужденных, отбывающих наказание в виде лишения свободы, обладать правом собственности на жилые помещения. Таким образом, мы можем сделать вывод о том, что осужденные, отбывающие уголовные наказания в виде лишения свободы, признаются собственниками жилых помещений, а так же обладают правами владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями в равной мере и в той же степени, что и остальные граждане Российской Федерации.

1.2. Особенности и проблемы осуществления и защиты прав собственности осужденных на жилые помещения

Итак, в первом параграфе мы рассмотрели лишь общие положения о праве собственности на жилые помещения; рассмотрели понятие, объекты, субъекты, содержание права собственности и дали его краткую характеристику.

В данном параграфе нам бы хотелось более подробно остановиться на особенностях и проблемах права собственности на жилые помещения осужденных, так как факт нахождения их в исправительных учреждениях существенно влияет на реализацию права собственности данной категории лиц на принадлежащие им жилые помещения.

Как нами уже было отмечено, содержание права собственности на жилые помещения заключается в правомочии собственника владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом по своему усмотрению, а также в определенных пределах нести бремя содержания данного жилого помещения.

Осужденные, отбывающие наказание в исправительных учреждениях, в

связи с изолированностью от общества подвергаются объективным ограничениям в осуществлении правомочий относительно жилого помещения, принадлежащего им на праве собственности.

В первую очередь по объективным причинам ограничены их правомочия по владению жилым помещением. Очевидно, что лицо, в силу изолированности от общества, не может постоянно находиться в жилом помещении, вести над ним контроль и выполнять свои обязанности (бремя содержания) в отношении принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения.

И восстановить или иным образом компенсировать такое правомочие до освобождения невозможно.

Осужденным, находящимся в исправительных учреждениях, приходится сталкиваться с рядом проблем, возникающих вследствие ограничения полномочия по владению жилым помещением. Однако к наиболее серьезным и требующим изучения и поиска путей решения, на наш взгляд относится проблема, связанная с бременем содержания жилого помещения осужденным.

Необходимо отметить, что зачастую наказание в виде лишения свободы назначаются судами на длительный срок, который может составлять пять, десять и более лет, и в течение данного периода пребывания лица в исправительном учреждении с жилым помещением могут произойти различные происшествия, обусловленные объективными и субъективными факторами. К числу таких происшествий можно отнести прорыв трубы, обрушение потолка вследствие отсутствия своевременного капитального ремонта жилого помещения и другое. В связи с этим возникает логичный вопрос: каким образом осужденный, являющийся собственником жилого помещения, сможет поддерживать в надлежащем состоянии свое имущество, то есть нести предусмотренное Законом бремя его содержания? В данном случае может сложиться несколько ситуаций, влияющих на возможность осужденного содержать свое жилое помещение в надлежащем состоянии. Так, у осужденного, отбывающего наказание в виде лишения свободы, могут остаться родственники, проживающие в данном жилом помещении, которые используют

его по назначению, не нарушают права и интересы соседей либо не допускают бесхозяйственного обращения с жильем, влекущее его разрушение. Другими словами, придерживаются требований обращения с жилыми помещениями. Отметим, что данное положение является наиболее благоприятным для собственника, так как оно не влечет за собой никаких неблагоприятных последствий.

Рассмотрим и такой случай, когда в квартире осужденного остаются проживать родственники, ведущие асоциальный образ жизни, допускающие бесхозяйственное обращение с жилым помещением, а так же нарушение прав и интересов соседей. В данном случае в качестве одной из гарантий защиты права собственности осужденного на жилое помещение является право требования устранения лицом, проживаемым в данном помещении, допущенных им нарушений (ст. 31 ЖК РФ). В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда[21]. Необходимо отметить, что осужденный, находящийся в местах лишения свободы, не всегда может обладать информацией, касающейся состояния жилого помещения и соблюдения требований пользования жилым помещением лицами, оставшимися проживать в нем. Вследствие чего, логично, не может повлиять на ненадлежащее поведение лиц, проживающих в жилом помещении, находящемся в его собственности, и обратиться в суд с иском о выселении данных граждан. В данном случае необходимы иные гарантии, позволяющие осужденному защитить свои жилищные права. Далее, особое внимание необходимо обратить на ситуацию, когда осужденный, попадая в исправительное учреждение, оставляет квартиру без присмотра и необходимого

[21]Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011. 621 с. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 06.03.2017)

содержания, в силу отсутствия родственников и иных лиц, которые смогли бы осуществлять содержание данного жилого помещения в его отсутствие. Очевидно, что в данном случае, лицо зачастую не обладает никакой информацией о состоянии жилого помещения, а так же происшествиях, которые могут с ним произойти, и не может повлиять на ненадлежащее содержание жилого помещения. В этой связи важно отметить, что ст.293 ГК РФ устанавливает ответственность собственника жилого помещения в виде прекращения его права собственности на жилое помещение. В данной статье говорится о том, что, в случае использования собственником жилого помещения не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей либо бесхозяйственного обращения с жильем, допускающего его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. Однако если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не производит необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику врученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Исходя из смысла данной статьи, мы можем прийти к следующему выводу: осужденный, отбывающий наказание в виде лишения свободы при стечении тех или иных обстоятельств, например, допускающих разрушение жилого помещения, формально может быть лишен права собственности на данное жилое помещение. Однако, на наш взгляд, для привлечения осужденного к ответственности по статье 293 ГК РФ необходимо учитывать ряд условий:

- наличие вины. Несомненно, привлекая лицо к гражданско-правовой ответственности, необходимо говорить о наличии вины, выражающейся в прямом или косвенном умысле, либо неосторожности. Примером таких случаев могут служить ситуации, когда осужденный знает о ненадлежащем

использовании жилого помещения проживающими в нем лицами и целенаправленно не желает принимать какие-либо меры к предотвращению такого использования. Однако, как правило, граждане, отбывающие наказание в виде лишение свободы, не обладают информацией, касающейся состояния жилого помещения, а так же соблюдении или несоблюдении требований обращения с жилым помещением. В связи с этим, говорить о наличии вины осужденного в совершении правонарушения, установленного статьей 293 ГК РФ, невозможно.

- наличие противоправных действий. Как нами уже было отмечено ранее, осужденный, находящийся в условиях изоляции от общества подвергается ограничению в осуществлении полномочия по владению жилым помещением, вследствие чего совершать противоправные действия, предусмотренные статьей 293 ГК РФ, непосредственно не может. Противоправным в данном случае может быть только бездействие осужденного, который знает, что жилое помещение содержится ненадлежащим образом, но не принимает никаких мер для устранения такого ненадлежащего использования и содержания жилого помещения.

- наличие причинной связи между действиями осужденного и последствиями. Наличие причинной связи является одним из важных компонентов, образующим состав правонарушения. Для привлечения осужденного к гражданско-правовой ответственности предусмотренной статьей 293 ГК РФ необходимо установить взаимосвязь между совершенными или совершаемыми противоправными действиями (бездействиями) осужденного, а так же последствиями данных действий, выражающихся в ненадлежащем содержании жилого помещения, нарушении прав и интересов соседей и так далее.

Рассмотрев данные условия, хотелось бы отметить, что осужденные, как правило, не могут быть привлечены к гражданско-правовой ответственности, установленной статьей 293 ГК РФ. Однако, при определенных обстоятельствах, в поведении, выражающемся в бездействии осужденных, признаки данного

состава правонарушения все же могут проявляться, и осужденный может быть лишен права собственности на жилое помещение.

Отметим, что статья 293 ГК РФ устанавливает не только ответственность осужденного за бесхозяйственное содержание жилого помещения, но и выступает в качестве одной из правовых гарантий защиты прав и законных интересов граждан, являющихся соседями собственника жилого помещения. Таким образом, в случаях, когда осужденный не привлекается к ответственности, установленной статьей 293 ГК РФ, данная гарантия защиты права иных граждан не реализуется.

На наш взгляд, для решения указанной проблемы необходимо разработать единый комплекс гарантий, которые смогут обеспечить защиту прав самого осужденного, как собственника жилого помещения, так и иных граждан (соседей). Далее в работе нами будут определены и предложены одни из возможных таких правовых гарантий.

Далее перейдем к рассмотрению особенностей и проблем осуществления осужденным к лишению свободы такого правомочия как право пользование жилым помещением.

Напомним, что право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. Говоря о праве пользования осужденных жилым помещением, необходимо отметить, что по объективным причинам ограничивается возможность осужденного использовать жилое помещение по основному назначению – в целях постоянного проживания в нем.

Однако пользование может осуществляться и иными способами, то есть путем извлечения полезных свойств и получения дохода. Так, осужденный - собственник жилого помещения – вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании. (Ст. 30 ЖК РФ) Несомненно, такая правовая возможность как предоставление жилого

помещения во временное владение, например по договору аренды или найма, иному физическому или юридическому лицу будет иметь положительные моменты для осужденного. Во-первых, это извлечение прибыли, путем получения дохода, в виде денежного вознаграждения, которые в последующем могут быть перечислены на счет осужденного и быть направлены на погашение исковых обязательств, имеющихся у осужденного. Во-вторых, в той или иной степени будут компенсироваться риски, связанные с содержанием жилого помещение, а именно значительно снизится риск по бесхозяйственному обращению с жилым помещением. Однако, на сегодняшний день, в силу различных факторов, к которым, например, можно отнести заключение договора через представителя, а так же правовую неграмотность большей части осужденных, данное правомочие фактически не исполняется. Кроме того, заключение указанных договоров по передаче жилого помещения в пользование других лиц на основании института представительства, связано с определенными рисками и проблемами. Прежде всего, данные проблемы вызваны с порядком составления доверенностей осужденных на совершение юридически значимых действий с жилыми помещениями.

Отметим, что на сегодняшний день в исправительных колониях зачастую складывается ситуация, когда составлением доверенностей осужденных занимаются должностные лица, которые не всегда обладают высшим юридическим образованием и глубокими познаниями в области права. Речь идет о начальниках отрядов, к которым осужденные обращаются с вопросом о необходимости составления доверенности. Очевидно, что в силу отсутствия специальных знаний данные сотрудники не всегда могут убедиться в законности и добровольности составления доверенности на имя другого лица в соответствии с требованиями «Инструкции о порядке удостоверения завещаний и доверенностей начальниками мест лишения свободы».[22]

[22] Инструкция о порядке удостоверения завещаний и доверенностей начальниками мест лишения свободы: утв. Минюстом СССР № К-15/184 от 14.03.1974. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 09.03.2017)

В связи с этим, осужденный подвергается рискам некомпетентного составления доверенностей, которое может повлечь за собой такие негативные последствия, как: признание доверенности недействительной, составление доверенности на совершение иных, не оговоренных с осужденным действий в отношении жилого помещение, влекущее его отчуждение путем передачи в собственность иным лицам по договору купли-продажи, дарения и так далее. Иными словами, наиболее неблагоприятным последствием некомпетентного составления доверенностей может послужить лишение осужденного его права собственности на жилое помещение.

Нам видится возможность, что передача имущества осужденного в доверительное управление может послужить одним из эффективных и рациональных решений указанных проблем.

Передача имущества в доверительное управление в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ является способом осуществления своих абсолютных правомочий собственником, определяющим цели, условия и порядок управления этим имуществом, носит открытый для третьих лиц характер, не имеет доверительной сущности и построено на жесткой конструкции взаимных и четко определенных прав и обязанностей сторон обязательственных отношений.[23]

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Отметим, что сущность данного договора состоит в совершении фактических и юридических действий по управлению имуществом, несущих определенный полезный

[23]Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства. 2001. С 12. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 09.03.2017)

эффект, заключающийся в приумножение или просто сохранение стоимости имущества.

Передача жилого помещения в доверительное управление несет в себе следующие плюсы:

- передача имущества в доверительное управление не влечет за собой переход права собственности. Это означает, что осужденный остается собственником жилого помещения.

- доверительный управляющий вправе совершать в отношении имущества только те юридические и фактические действия, которые выступают в интересах выгодоприобретателя.

- доверительный управляющий совершает сделки в отношении имущества только от своего имени.

- ответственность за причиненные убытки и обязательствам по сделкам совершенным с имуществом несет лично доверительный управляющий.

Обратим внимание на тот факт, что договор доверительного управления может быть как свободным, то есть заключенным лицом, выступающим в качестве учредителя управления в добровольном порядке, а так же обязательным, заключаемым в силу наступления тех или иных обстоятельств, устанавливаемых законом. К данным обстоятельствам относятся:

- необходимость постоянного управления имуществом подопечного в случаях, предусмотренных статьей 38 ГК РФ;

- на основании завещания, в котором назначен исполнитель завещания (душеприказчик);

- по иным основаниям, предусмотренным законом. (ст. 1026 ГК РФ)

В указанных случаях учредителем управления имуществом будет выступать не собственник данного имущества, а прежде всего орган опеки и попечительства, а так же исполнитель завещания.

Таким образом, исходя из всего выше изложенного, отметим, что передача в доверительное управление жилого помещения осужденного, отбывающего наказание в исправительном учреждении, будет являться одной

из правовых гарантий реализации такого правомочия как пользование жилым помещением и в свою очередь позволит компенсировать правомочие по владению данным помещением. Отметим, что передача жилого помещения в доверительное управление подразумевает под собой те же плюсы, что были отмечены нами при рассмотрении передачи жилого помещения во временное владение.

Принимая во внимание тот факт, что большинство осужденных, не обладают достаточным правосознанием, находятся в условиях изолированности от общества, а так же в силу назначенного наказания подвергнуты ограничению свободы, в связи с чем не имеют возможности принимать непосредственное участие в тех или иных юридических действиях, считаем целесообразным признавать отбывание наказания в виде лишения свободы основанием учреждения доверительного управления имуществом (жилым помещением), установленным законом. При этом обязанность по заключению договора доверительного управления возложить на орган, орган местного самоуправления, уполномоченный в области жилищной политики, того муниципального образования, в котором непосредственно находится данное жилое помещение.

На наш взгляд доверительное управление в отношении жилого помещения осужденного должно отвечать следующим условиям:

- выгодоприобретателем должно являться лицо, осужденное к наказанию в виде лишения свободы в исправительном учреждении (реальное);

- срок наказания в виде лишения свободы должен составлять не менее 1 года;

- наличие права собственности у осужденного, то есть он должен быть единоличным собственником;

- для заключения договора доверительного управления необходимо, чтобы отсутствовали иные лица, имеющие право проживать в данном жилом помещении члены семьи (родители, супруг, дети), иные лица). Факт отсутствия

указанных лиц должен быть документально подтвержден (справка о регистрации, выписка из домовой книги и так далее);

- договор доверительного управления жилым помещением осужденного должен быть заключен, по общему правилу на срок, равный сроку лишения свободы, назначенного осужденному по приговору суда. В случае досрочного освобождения осужденного, договор доверительного управления прекращается;

- инициатива и ответственность за выяснение нуждается ли осужденный в доверительном управлении, есть ли у него в собственности жилое помещение, имеются ли у него родственники и других необходимых фактов лежит на администрации исправительного учреждения. Подтверждать данные факты и учреждать доверительное управление должен будет орган социальной защиты администрации муниципального образования, в котором находится жилое помещение осужденного;

- доверительными управляющими по договору могут быть физические лица, не являющихся индивидуальными предпринимателями, и нуждающиеся в жилом помещении. К ним могут относиться родственники осужденного, не проживающие совместно с ним, но нуждающиеся в жилом помещении, погорельцы и т.д.;

- под содержанием управления имуществом необходимо понимать совершение управляющим любых юридических и фактических действий в интересах выгодоприобретателя, за исключением совершения сделок, направленных на отчуждение имущества, а так же использования жилого помещения в собственном интересе. Главным содержанием доверительного управление должно выступать совершение фактических действий, заключающееся в передаче жилого помещения иным лицам в целях проживания в нем и выполнению обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения.

Нам видится, что для реализации данных положений необходимо:

- внести изменения в статью 14 ЖК РФ «Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений» в части, касающейся

отнесения вопроса учреждения доверительного управления жилыми помещениями осужденных к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

- внести дополнения в Уголовно-исполнительный кодекс РФ[24], определяющие обязанность администрации исправительного учреждения выявлять и передавать органам социальной защиты необходимую для заключения договора доверительного управления информацию.

- конкретные основания и условия заключения договора доверительного управления жилым помещением осужденного необходимо определить в гражданском и жилищном законодательстве.

Отметим, что предлагаемые нами меры могут позволить осужденному получать дополнительный доход, в том числе от передачи жилого помещения доверительным управляющим по договору аренды, который в последующем может быть перечислен на счет осужденного и быть направлен на погашение исковых обязательств, имеющихся у осужденного; а так же позволит в той или иной степени компенсировать ограниченность полномочия по владению собственником жилым помещением, в том числе, снизить риск по бесхозяйственному обращению с жилым помещением. Кроме того, передача жилого помещения осужденного в доверительное управление может выступать в качестве правовой гарантии, обеспечивающей интересы лиц, оказавшихся в сложной жизненной ситуации и нуждающихся в жилом помещении.

1.3. Приватизация жилого помещения осужденными: порядок и особенности, гарантии

Современное гражданское законодательство закрепляет исчерпывающий перечень способов получения жилых помещений в собственность: заключение гражданских сделок по приобретению указанного имущества, наследование и так далее.

---

[24] Уголовно-исполнительный кодекс Российской Федерации: федер.закон № 1-ФЗ от 08.01.1997 (ред. от 28.11.2015)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 14.03.2017)

Однако, на сегодняшний день, наряду с данными способами одним из распространенных способов возникновения права собственности на жилые помещения у граждан, к которым в том числе, относятся осужденные, является приватизация жилых помещений.

Прежде чем перейти к непосредственному изучению особенностей приватизации жилых помещений осужденными, необходимо ответить на вопрос, что же под собой подразумевает «приватизация»?

В соответствии со ст.1 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ»[25] (далее – Закон о приватизации), приватизация жилых помещений представляет собой сложный процесс бесплатной передачи в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Таким образом, приватизация является основанием приобретения права собственности лицом на жилое помещение, которое уже находилось у него в пользовании.

Далее возникает логичный вопрос, что же необходимо для того, чтобы приватизировать жилое помещение. Необходимо выполнить ряд условий. К ним относятся:

- лицо, которое участвует в приватизации жилого помещения должно быть гражданином Российской Федерации.

- приватизируемое жилое помещение должно входить в состав только государственного или муниципального жилищного фонда.

Это обусловлено тем, что сама сделка приватизации подразумевает передачу в собственность лицам жилых помещений, находящихся исключительно в государственной или муниципальной собственности. Передача же, например, гражданам занимаемых ими жилых помещений,

---

25 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ №1541-1 от 04.07.1991 (ред. от 16.10.2012)(с изм. и доп., вступ. в силу с 22.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс. (дата обращения 14.03.2017)

находящихся в собственности хозяйственных обществ, не будет регулироваться положениями Закона о приватизации, а будет рассматриваться как гражданско-правовая сделка дарения.

- Приватизации подлежат только жилые помещения, пользование которыми осуществляется на основании договора социального найма.

- Возникновение права на приватизацию должно зависит от волеизъявления в приватизации или отказа от участия в ней.

- Право на приватизацию имеют только те лица, которые включены в договор социального найма в качестве нанимателя или члена семьи нанимателя.

Отметим, что жилые помещения подлежат передаче в собственность только на добровольной основе, при наличии согласия на приватизацию всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет[26].

Из этого следует, что, законность приватизации будет соблюдена только в том случае, если все проживающие примут участие в ней, либо между всеми проживающими в жилом помещении лицами будет достигнуто соглашение на передачу жилья в собственность одному или нескольким из них.

Перейдем к непосредственному рассмотрению порядка приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

Отметим, что в каждом субъекте РФ разработаны положения (административные регламенты) о приватизации жилого фонда, регламентирующие вопросы, связанные с компетентностью органов,

[26] О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ №1541-1 от 04.07.1991 (ред. от 16.10.2012)(с изм. и доп., вступ. в силу с 22.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс. (дата обращения 14.03.2017)

порядком и сроками рассмотрения обращений граждан, перечнем необходимых документов для приватизации жилого помещения. Однако, как правило, данные положения типичны и содержат приблизительно схожие нормы.

В нашей работе мы рассмотрим общий порядок приватизации жилых помещений.

Лицу, желающему оформить право собственности на жилое помещение, в

первую очередь, необходимо лично обратиться в орган, осуществляющий прием граждан по оказанию услуги приватизации жилья, а именно в отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищных отношений администрации района.

Далее гражданин, заполняет заявление о безвозмездной передаче муниципальных жилых помещений в собственность граждан и согласии на обработку персональных данных. Вместе с заявлением заявителю

необходимо будет предоставить перечень документов, к которым относятся:

- паспорт заявителя, а в случае участия нескольких человек в приватизации жилого помещения, документы удостоверяющие личность каждого, в том числе и свидетельства о рождении несовершеннолетних детей;

- ордер, договор социального найма или иной документ, подтверждающий право пользования

жилым помещением;

- документ, подтверждающий неучастие заявителя и совместно проживающих с ним граждан в приватизации иных жилых помещений;

- технический паспорт приватизируемого жилого помещения, в случае если отсутствует кадастровый учет жилого помещения, либо технический план приватизируемого жилого помещения, если технический учет такого объекта не был

осуществлен;

- документ, подтверждающий место жительства несовершеннолетних детей заявителя или совместно проживающих с ним граждан, при условии неучастия несовершеннолетних детей в приватизации;

- выписку из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся или имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

При этом необходимо помнить, что данный документ

действителен в течение 30 суток и его просрочка к моменту сдачи будет являться основанием отказа в приватизации;

- справку о лицах, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении;

- кадастровый паспорт приватизируемого жилого помещения.

Необходимо отметить, что заявление на приватизацию жилого помещения, подаваемое заявителем, должно быть подписано всеми гражданами, включенными в

договор социального найма, то есть имеющими право пользования данным жилым помещением.

Далее представленные заявителем документы направляются на рассмотрение. Специалист проверяет наличие основания для приватизации и подготавливает проект договора.

После этого заявитель и иные участвующие вызываются лично на подписание договора о передаче в собственность жилого помещения.

Рассмотрев порядок приватизации

жилого помещения, можно сказать о том, что она является достаточно сложной, требующей значительных затрат времени и сил процедурой. Однако, участие в приватизации лиц, осужденных к лишению свободы, приводит к возникновению еще больших затруднений.

Как нами уже было описано ранее лицо, выразившее волеизъявление оформить право собственности

на жилое помещение, а так же все остальные граждане, проживающие с ним, должны принимать непосредственное участие в подписании заявления о безвозмездной передаче муниципальных жилых помещений в собственность граждан и договора о передаче в собственность жилого помещения.

Необходимо понимать, что осужденные могут участвовать в процессе приватизации как

в качестве лица, приватизирующего жилое помещение непосредственно на себя, так и являться членом семьи заявителя, имеющим наравне с ним право на приватизацию данного жилого помещения.

Однако, в силу ограничения права на свободу и нахождения в местах лишения свободы, данные лица не могут лично обращаться в уполномоченные органы. В связи с этим у осужденных,

возникают многочисленные проблемы с реализацией права на приватизацию жилья.

Одной из особенностей участия осужденных в процессе оформления права собственности на жилые помещения является осуществление приватизации через институт представительства, в случае невозможности лица лично обратиться в Территориальный орган, заявление о приватизации жилого помещения и необходимый пакет документов могут быть поданы в Территориальный орган через представителя,

действующего на основании доверенности, удостоверенной в установленном законом порядке.

Таким образом, за осужденного, отбывающего наказание в виде лишения свободы, подать документы и заключить договор о передаче в собственность помещения может совершенно другое лицо. В связи с этим возникает острая проблема, выражающаяся в злоупотреблении полномочиями нерадивыми родственниками осужденных или иными

лицами, якобы действующих в интересах осужденного.

На сегодняшний день в судебной практике довольно часто встречаются ситуации, когда родственники, пользуясь отсутствием осужденного, приватизируют жилые помещения на других лиц и совершают сделки купли-продажи, либо без согласия осужденного совершают приватизацию жилого помещения, не включая его

в сделку по приватизации жилого помещения.

Так, например, гражданин Т.Д. обратился в суд с иском к Администрации г. Иваново, своему отцу – гражданину Т.А. о признании сделки ничтожной и применении последствий ничтожности сделки.

Заявленные требования обосновал тем, что пока он отбывал наказание в исправительной колонии между его отцом и администрацией г. Иваново был заключен договор о передаче квартиры

ему в собственность. После приватизации жилья указанная квартира была отчуждена третьему лицу. Истец никакого согласия на приватизацию не давал, отказа от приватизации не подписывал. Считает, что его права нарушены и подлежат восстановлению. Просил признать ничтожной сделкой договор о передаче жилого помещения – квартиры в собственность, заключенный между администрацией г. Иваново

и его отцом, применить последствия недействительности ничтожной сделки. В данном случае спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством, регулирующим данные отношения. Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301,302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь ввиду правила, установленные ст.301,302 ГК РФ[27].

В ходе рассмотрения дела в судебном заседании было установлено, что в пакете документов, представленных на приватизацию спорной

[27] Постановления Пленума ВСРФ и Пленума Арбитражного Суда РФ № 10от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

квартиры, копии которых имелись в материалах дела, имеется заявление гражданина Т.Д. об отказе от приватизации квартиры, заверенное начальником исправительной колонии, в которой истец отбывал наказание.

Согласно заключению экспертизы проведенной на основании определения суда, подпись от имени Т.Д., изображение которой имеется в копии отказа от приватизации Т.Д., выполнена не им, а другим лицом.

Руководствуясь положениями Закона о приватизации, устанавливающими, что приобретение в собственность жилых помещений возможно только с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, и на основании собранных по делу доказательств, суд пришел к выводу признать сделку-договор передачи жилого помещения, заключенный между администрацией г. Иваново

и отцом истца, недействительной.[28]

Таким образом, рассмотрев данный пример из судебной практики, хотелось бы отметить, что на сегодняшний день существуют случаи нарушения права осужденных на приватизацию жилых помещений, заключающиеся в злоупотреблении родственниками осужденного его положением, связанным с изоляцией от общества; а так же в недобросовестном выполнении служебных обязанностей сотрудниками администрации города и исправительных

[28] Судебная практика. http://info.yarnet.ru/advokat,(дата обращения: 20.03.2017)

колоний, выражающемся в незаконном составлении документов и совершении сделки по приватизации жилого помещения.

Принимая во внимание то, что приватизация жилых помещений, представленных лицам по договору социального найма носит далеко не массовый характер, считаю, что одним из решений данной проблемы может стать заключение и подписание сделки по приватизации жилых

помещений непосредственно в исправительных учреждениях с приглашением совершеннолетних лиц, участвующих в приватизации, работника отдела жилищно-коммунального хозяйства и жилищных отношений администрации района, а так же с привлечением работника юридического отдела исправительного учреждения, удостоверяющего законность и правильность составления и подписания необходимых документов. В случае нарушения законности совершаемой

сделки виновных лиц привлекать к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации.

Также необходимо отметить, что статья 71 ЖК РФ закрепляет гарантию защиты права осужденных на приватизацию жилого помещения. Данная гарантия, на наш взгляд является достаточно спорной. В ней говорится о том, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма,

кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

С одной стороны, если жилое помещение все-таки было приобретено в собственность «нерадивыми родственниками» и продано по сделке купли-продажи, осужденный сохраняет за собой право пользования данным

жилым помещением. Однако приобрести право собственности на эту же квартиру он уже не сможет.

С другой стороны, данная норма гласит о том, что за осужденным остается исполнение обязанностей по договору социального найма, установленных в статье 67 ЖК РФ. Об этом говорится, в частности, в ч. 11 статьи 155 ЖК РФ, которая гласит, что неиспользование

собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Обратим внимание на то, что находясь в исправительном учреждении, наниматель (член семьи нанимателя) в лице осужденного зачастую не может фактически выполнять свои обязанности по содержанию жилого помещения. Это обусловлено, в том числе тем, что осужденный изолирован

от общества, не обладает информацией относительно состояния жилого помещения и другими факторами.

Это в свою очередь может привести к возникновению таких негативных последствий как выселение граждан из жилого помещения, с последующим расторжением договора социального найма в судебном порядке по основаниям, предусмотренным ст. 83 ЖК РФ. А это ведет к лишению права осужденного на приватизацию жилого

помещения.

В заключение необходимо отметить, что приватизация жилых помещений представляет собой сложный процесс приобретения гражданами в собственность ранее занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений.

Правом на приватизацию жилого помещения обладают граждане, в том числе и осужденные, пользующиеся жилым помещением по договору социального

найма и включенные в ордер на данное жилое помещение.

В силу специфического социального положения осужденных, выражающегося, прежде всего в ограничении свободы, данная категория граждан претерпевает множественные затруднения в реализации права на приобретение в собственность жилых помещений путем заключения сделки приватизации. Прежде всего, данные затруднения возникают вследствие злоупотребления

полномочиями родственниками осужденного, а также должностными лицами администрации города и исправительных учреждений. Нам видится, что одним из решений данной проблемы может послужить заключение и подписание сделки по приватизации жилых помещений непосредственно в исправительных учреждениях с приглашением совершеннолетних лиц, участвующих в приватизации, работника отдела жилищно-коммунального хозяйства

и жилищных отношений администрации района, а так же с привлечением работника юридического отдела исправительного учреждения, удостоверяющего законность и правильность составления и подписания необходимых документов.

2. Правовая характеристика иных вещных прав осужденных на жилые помещения

2.1. Общая характеристика иных вещных прав осужденных на жилые помещения: понятие, содержание, виды

Перед тем как перейти к рассмотрению ограниченных вещных прав осужденных на жилые помещения рассмотрим, что

собой представляют ограниченные вещные права в целом.

На сегодняшний день вопрос о перечне и признаках вещных прав является одним из спорных в теории гражданского права.

Отметим, что на сегодняшний день в науке гражданского права нет единого взгляда на понятие ограниченного вещного права, их содержании, признаках и видах.

Так, например,

по мнению Е.А. Суханова под ограниченным вещным правом предлагается понимать: «зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника»[29].

[29] Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: Учебник: В 4 т. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 146

По мнению Л.В. Щенниковой, это «права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника, имеющие различное содержание, но всегда ограниченное по сравнению с правом собственности, реализуемые независимо от воли собственника, а также всех иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том

числе и от собственника»[30].

Ахметьянова З.А. определяет ограниченное вещное право как субъективное гражданское право на материальную вещь, имеющую собственника, возникающее в случаях, порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством, реализуемое управомоченным лицом независимо от воли иных лиц, в том числе и собственника вещи, ограниченное

[30] Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 2005. С. 19 - 20.

по содержанию по сравнению с правом собственности и в то же время, ограничивающее правомочия собственника, обладающее свойствами следования, преимущества перед правами обязательственными и пользующееся абсолютной защитой[31].

Ограниченные вещные права существуют наряду с правом собственности. Отметим, что это обуславливается, прежде всего, тем, что для ограниченных вещных прав характерны те же признаки, что и для

[31] Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. С.360

права собственности, а именно:

- неразрывная связь с вещью;
- непосредственное отношение лица к вещи, составляющее их содержание;
- объектами могут выступать индивидуально-определенные вещи;
- гражданско-правовая защита осуществляется в виде специальных исков;
- право следования, заключающееся в сохранении вещного права за иными лицами и при перемене собственника.

Говоря

другими словами в большинстве своем признаки, или основные свойства являются общими для всех разновидностей вещных прав.

При этом в отличие от права собственности любое ограниченное вещное право представляет собой «право на чужую вещь» уже присвоенную другим лицом - собственником[32], а потому содержание такого субъективного

[32] Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. N 1. С. 5.

права всегда в определенной мере ограничено.

Не смотря на то, что основные свойства вещных прав являются общими как для права собственности, так и для ограниченных вещных прав, последние в свою очередь обладают отличительными, присущими только данной категории признаками.

Так,

по мнению Е.А.Суханова к таким признакам относятся:

- Представляемые ограниченными вещными правами возможности всегда ограничены по содержанию в сравнении с правомочиями собственника, являются гораздо более узкими (в частности, в большинстве случаев исключают возможность отчуждения имущества без согласия собственника);

- Ограниченные вещные права производны от права собственности, то есть не могут

существовать самостоятельно либо в отрыве от права собственности. При отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право;

- Ограниченным вещным нравам присуще право следования за вещью. Данные права, как бы обременяя вещь, всегда следуют за ней и

сохраняются даже в случае смены собственника соответствующей вещи;

- Возникновение, а также, осуществление ограниченных вещных прав может происходить и помимо воли собственника;

- Характер и содержание ограниченных вещных прав определяются непосредственно законом, а не договором с собственником. Это заключается в том, что Закон сам устанавливает все их разновидности

и исчерпывающим образом определяет составляющие их конкретные правомочия.[33]

В этой связи необходимо отметить, что статья 216 ГК РФ устанавливает исчерпывающий перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками имущества. В соответствие с положениями данной статьи вещными правами наряду с правом собственности являются:

- право пожизненного наследуемого

[33] Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право.2005.N1.С.5.Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.(дата обращения 26.03.2017)

владения земельным участком;

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты;
- право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом. Отметим, что у каждого из указанных выше ограниченных вещных прав есть свой объект (земля, недвижимое имущество и т.д.). Жилые помещения в качестве объекта ограниченного вещного права может выступать в случае

права оперативного управления и хозяйственного ведения имуществом собственником. Однако субъектами данных прав являются только юридические лица – учреждения и предприятия.[34] Таким образом, данные виды ограниченных вещных прав не могут являться предметом анализа в дипломной работе.

Поскольку, как нами уже было отмечено

[34]Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрина Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) 2014. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.(дата обращения 26.03.2017)

ранее, перечень ограниченных вещных прав, установленных статьей 216 ГК РФ, является исчерпывающим, то можно сделать вывод, что жилые помещения не могут быть объектом ограниченных вещных прав, субъектами которых являются физические лица, в том числе осужденные. Проблема в данном случае заключается в том, что глава 18 ГК

РФ сформулирована как «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Анализ данной главы показывает, что указанных в статье 216 ГК РФ ограниченных вещных прав, она не содержит. Таким образом, законодатель подразумевает наличие «иных» ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Анализ гражданского и жилищного законодательства показал, что к таким ограниченным вещным правам на жилые

помещения можно отнести:

- Права членов семьи собственника на жилые помещения (ст. 292 ГК

РФ, ст. 31 ЖК РФ)

- Право пользования жилым помещением, предоставляемое плательщиком ренты на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 602 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ)

- Право пользования, приобретенное на основании завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ).

Данные права по своей правовой природе являются ограниченными вещными правами, однако, в статью 216 ГК РФ они не включены, в связи с чем на практике возникает проблема квалификации тех или иных прав на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками.

В целях исключения указанной нами правовой коллизии, на наш взгляд, законодателю необходимо пересмотреть положения части 1 статьи 216 ГК РФ и включить в перечень вещных прав, лиц, не являющихся собственниками, права членов семьи собственников жилого помещения, а так же сделать данный перечень неисчерпывающим, изложив данную статью следующим образом: «Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);

- сервитуты (статьи 274, 277);

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом;

- права членов семьи собственников жилого помещения (статья 292)

- иные права, предусмотренные законом».

Отметим, что по своей сущности все приведенные нами выше ограниченные вещные права на жилые помещения обладают признаками вещных прав и требуют подробного анализа на предмет определения наиболее встречающихся нарушений. Однако, в силу, того, что наиболее

распространенными и значимыми ограниченными вещными правами на жилое помещение, которыми может обладать осужденный, являются вещные права членов семьи собственника жилого помещения, в нашей работе мы рассмотрим только данную категорию.

Таким образом, подводя итог отметим, что под ограниченными вещными правами понимаются права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника. Ограниченные вещные права в большинстве своем связаны с правом собственности и имеют как общие с ним признаки, так и отличительные признаки, присущие только ограниченным вещным правам.

Перечень всех ограниченных вещных прав закреплен в статье 216 ГК РФ, однако нами были рассмотрены положения гражданского законодательства, выявлены иные, не указанные в данной норме ограниченные вещные права на жилые помещения и предложены меры по устранению правовой коллизии. В частности, включить в перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками, права членов семьи собственников жилого помещения, а так же сделать данный перечень неисчерпывающим, изложив ч.1 ст.216 ГК РФ следующим образом: «Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);

- сервитуты (статьи 274, 277);

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом;

- права членов семьи собственников жилого помещения (статья 292)

- иные права, предусмотренные законом».

2.2. Особенности и проблемы осуществления и защиты иных вещных прав осужденных на жилые помещения

Наряду с иными вещными правами на жилое помещение, о которых нами говорилось ранее в работе, наиболее распространенными являются также права членов семьи собственника жилого помещения. Их сущность заключается в том, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (статья 292 ГК РФ).

Исходя из смысла данной статьи, хотелось бы отметить, что в данном параграфе в качестве субъектов правоотношений нами будут рассматриваться не собственники жилых помещений, а такая категория лиц как члены семьи собственника. Прежде всего, необходимо установить, кто же является членом семьи собственника.

Круг лиц, которые признаются или могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения, определен в статье 31 ЖК РФ. Так, в соответствии с данной статьей к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Отметим, что для признания такой категории членами семьи, имеющими право пользования жилым помещением, не требуется установление каких-либо юридических фактов, а всего лишь необходимо доказать совместность проживания этих лиц с собственником.

Помимо этого пункт 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»[35] гласит, что в качестве членов семьи собственника могут выступать также такие категории лиц как:

- другие родственники независимо от степени родства, например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы;
- нетрудоспособные иждивенцы, как самого собственника, так и членов его семьи;

[35] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

- в исключительных случаях иные граждане, например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака, если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи.

В отличие от ранее упомянутой нами категории лиц, для признания последних членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям, таким как безвозмездное пользование, договор найма и другое.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что членами семьи собственника или нанимателя жилого помещения являются проживающие совместно с ним в занимаемом им жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Также членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства, нетрудоспособные иждивенцы и другие лица, если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов его семьи, между ними сложились семейные отношения, характеризующиеся взаимным уважением, взаимной заботой, взаимными личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, взаимной ответственностью, ведением общего хозяйства.

Хотелось бы обратить внимание на законодательную неопределенность, касающуюся определения круга лиц, которые могут быть отнесены к членам семьи собственника.

Отметим, что признаками, характеризующими членство в семье, названы родство, совместное проживание, а также наличие отношений, отвечающих общераспространенному пониманию семьи. Однако такая система определения членов семьи является субъективной и не позволяет четко квалифицировать

лиц, находящихся в соответствующем статусе[36]. Так, осужденные, находящиеся в исправительных учреждениях по объективным причинам не могут фактически совместно проживать с собственником жилого помещения, вести с ним общее хозяйство и другое, что в свою очередь может привести к проблемам квалификации осужденного как члена семьи собственника. В этой связи, считаем разумным законодательно закрепить состав членов семьи. Нам видится, что к кругу членов семьи собственника должны быть отнесены такие лица, как супруги, их дети и родители супругов. В качестве «иных членов семьи», обладающих какой-либо степенью родства, например, тетя или дядя собственника жилого помещения, так и находящихся на его иждивении либо признаваемые им в качестве членов семьи, на наш взгляд, могут признаваться только те лица, которые заключили договор с собственником жилого помещения. Вследствие этого круг членов семьи собственника стал бы более ясен и позволил бы избежать возникновения проблем с квалификацией лиц, являющихся членами семьи собственника жилого помещения.

Далее в силу обусловленной нами темой дипломной работы, в качестве членов семьи собственника жилого помещения мы будем говорить об осужденных.

Перейдем к рассмотрению содержания и особенностей осуществления вещных прав осужденных на жилое помещение, являющихся членами семьи собственника данного помещения.

Члены семьи собственника жилого помещения вправе пользоваться данным помещением наряду с собственником (ч.1 ст.31 ЖК РФ). Другими словами, данные лица пользуются таким помещением наравне с собственником, т.е. в сфере пользования помещением они обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника, при этом основное содержание права пользования членом семьи собственника жилым помещением заключается в возможности проживать в данном помещении. Данное право

---

[36] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

возникает у лиц по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 31 ЖК РФ, то есть с момента начала семейных отношений между родителями и детьми, супругами и так далее, а в случае с иными лицами с момента признания лица в качестве члена семьи и вселения собственником такого лица в жилое помещение.

Помимо предоставления права пользования, члены семьи собственника обременяются обязанностями в отношении жилого помещения. Так, в соответствие с законом члены семьи собственника обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность (ч.2 ст.31 ЖК РФ). В противном же случае, несоблюдение данных обязанностей может послужить основанием требования собственником выселения из занимаемого жилого помещения указанных лиц. В то же время объем прав и обязанностей членов семьи собственника, может определяться соглашением между собственником и членами его семьи (ч.2 статьи 31 ЖК РФ). Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

Однако, в силу специфического статуса осужденных, выражающегося в ограничении свободы и изоляции от общества, осуществление ими прав и обязанностей в отношении пользования жилым помещением по объективным причинам становиться фактически невозможным до тех пор, пока гражданин не отбудет срок назначенного ему наказания в виде лишения свободы.

Поскольку члены семьи собственника обладают широкими правами в сфере пользования принадлежащим собственнику помещением, на дееспособных членов семьи, по общему правилу, а так же на ограниченных в дееспособности граждан, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу возлагается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (ч.2 ст.31 ЖК РФ).

Таким образом, законодатель установил право кредитора требовать исполнения обязательств как от всех должников совместно, например, собственника и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. ЖК РФ устанавливает, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч.11 ст.155 ЖК РФ). Вследствие этого, осужденный, находясь в исправительном учреждении, в свою очередь может быть подвержен привлечению к солидарной ответственности за неисполнение такого обязательства собственника, как невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги, при этом, фактически не осуществляя право пользования жилым помещением собственника. На наш взгляд, данное положения является как минимум несправедливым по отношению к указанной категории граждан.

Следует также обратить внимание на то, что предусмотренная ч.1 ст.292 ГК РФ солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения сформулирована в императивной норме. ЖК РФ же, воспроизводя данное положение ГК РФ, допускает при этом возможность установить иные правила в соглашении между собственником и членами его семьи, т.е. норма приобретает диспозитивный характер. Отметим, что в данном случае между нормами гражданского и жилищного законодательства возникает правовая коллизия. Поэтому нам представляется, что законодателю целесообразно привести рассматриваемые правила ГК РФ и ЖК РФ в соответствие друг с другом, а так же урегулировать вопрос, связанный с несением солидарной ответственности осужденными, фактически не реализующими права пользования жилым помещением собственника.

Отметим, что конкретных сроков пользования жилым помещение гражданское и жилищное законодательство не предусматривает. Более того, за членами семьи собственника жилого помещения в случае их временного

отсутствия, будь то работа в другой местности, длительная командировка, в том числе и пребывание в исправительном учреждении, сохраняется право пользования данным жилым помещением. Однако законом установлен ряд оснований, когда лицо может утратить право пользования жилищем. К таким основаниям относятся:

1. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу, в результате которого прекращается право пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника (ч. 2 ст. 292 ГК РФ);

2. Расторжение собственником бессрочного договора пользования или досрочное расторжение договора безвозмездного пользования, заключенного на определенный срок.

3. Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения.

Анализ судебной практики показал, что в настоящее время наиболее проблемным и распространенным основанием прекращения права пользования жилым помещением осужденных, как членов семьи собственника является прекращение семейных отношений с собственником данного жилого помещения[37].

Прекращение семейных отношений между собственником и одним из членов его семьи, влечет за собой приобретение последним статуса «бывшего члена семьи». Так, например, если речь будет идти о супругах, то основанием прекращения между ними семейных отношений будет служить расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния и признание брака недействительным. Нормы ЖК РФ исходят из того, что в основе права пользования жилым помещением членов семьи собственника находятся их семейные отношения с собственником. Вследствие этого за бывшими членами семьи собственника жилого помещения, по общему правилу, право пользования этим жилым помещением не сохраняется, если иное не

[37] Определение Приморского краевого суда от 03.11.2015 по делу N 33-9954/2015
Апелляционное определение Московского городского суда от 14.09.2015 по делу N 33-30199/2015

установлено соглашением между собственником и бывшим членом (ч.4 ст.31 ЖК РФ). Таким образом, если в период отбывания наказания осужденного собственник жилого помещения по тем или иным основаниям прекратит с ним семейные отношения, то право пользования осужденного жилым помещением в свою очередь так же будет утрачено.

На сегодняшний день существует ряд гарантий, позволяющих защитить право пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника. Так при рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается частью 4 статьи 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья,

нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного роживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства[38].

Подводя итог, хотелось бы обратить внимание, на то, что на сегодняшний день наиболее распространенным ограниченным вещным правом у осужденных являются права членов семьи собственника жилого помещения. Осужденные могут участвовать в данных правоотношениях как в качестве члена семьи собственника, так и выступать в роли «иных лиц».

В соответствии с тем, что на сегодняшний день нет четкого законодательного регулирования круга лиц, признаваемых членами семьи собственника, нами были предложены меры по законодательному совершенствованию.

Осужденные сталкиваются с многочисленными рисками, связанными с осуществлением права пользования жилым помещением, занимаемого ими в качестве члена семьи собственника. Среди данных рисков наиболее распространенным является прекращение данного права вследствие приобретения осужденным статуса бывшего члена семьи. Отметим, что законодатель предусмотрел данные случаи и установил ряд гарантий, предоставляемых бывшим членам семьи собственника. Так суд может обязать собственника предоставить возможность лицу, утратившему право пользования жилым помещением, проживать в данном помещении. Мы считаем, что механизм защиты вещных прав осужденных на жилые помещения

---

[38] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

сформирован и позволяет предотвратить возникновение случаев лишения осужденных места их проживания.

2.3. Отдельные гарантии реализации и защиты вещных прав несовершеннолетних осужденных, являющихся членами семьи собственника(нанимателя) жилого помещения

В соответствии с п. 2 ст. 54 Семейного кодекса РФ[39] (далее – СК РФ) несовершеннолетний имеет право жить и воспитываться в семье и право на совместное проживание с родителями. Пункт 2 ст. 20 ГК РФ конкретизирует названные права: местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов. На основании пункта 1 ст. 20 ГК РФ местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает[40]. Следовательно, место жительства несовершеннолетних определено самим законом, так как несовершеннолетний постоянно (преимущественно) проживает вместе со своими родителями (законными представителями).

В жилищных правоотношениях значение слова «проживает» вместе с законными представителями равнозначно значению слова «пользуется» жилым помещением законных представителей. Таким образом, представляется, что каждый несовершеннолетний, реализуя свое право на совместное проживание с законными представителями, имеет право пользования жилым помещением законных представителей.[41]

В соответствии со ст.20 ГК РФ право ребенка на пользование жилым помещением возникает с момента его вселения в жилое помещение, где проживают родители. Данная процедура не требует согласия иных проживающих в жилом помещении лиц. Причем делается это в бесспорном

---

39 Семейный кодекс Российской Федерации: федер. закон № 223-ФЗ от 29.12.1995 (ред. от 30.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.(дата обращения 30.03.2017)

[40] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 07.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 30.03.2017)

[41] Иванова С.А. Правовые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних // Адвокат. 2014. N 1. С. 76 - 80.

порядке, независимо от формы собственность жилой площади, на которой зарегистрированы родители, и желание собственников или нанимателей, проживающих с ними, либо владеющих этой жилой площадью.

При этом жилищные права несовершеннолетних будут зависеть от того, на каком правовом основании их законные представители владеют и пользуются жилым помещением, в котором они проживают. В этой связи правовое значение будет иметь:

- проживание в жилом помещении в качестве члена семьи собственника (ст.292 ГК РФ, ст.31 ЖК РФ);
- проживание в жилом помещении в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения (ст.ст.677, 679 ГК РФ, ст.69 ЖК РФ).

Во всех случаях законодательство устанавливает права и обязанности несовершеннолетнего осужденного в отношении пользования жилыми помещениями, а также содержит достаточно широкий круг гарантий, направленных на защиту их жилищных прав от различного рода нарушений. Остановимся более подробно именно на таких гарантиях.

Начнем с характеристики первого случая, когда несовершеннолетний является членом семьи собственника жилого помещения. Речь идет о том, когда ребенок проживает вместе со своими родителями (одним из родителей) в жилом помещении и не является сособственником. И здесь сразу необходимо отметить следующее. Принимая во внимание тот факт, что несовершеннолетние осужденные находятся в условиях изоляции, фактически не проживают с родителями в жилом помещении, особо актуальным становится вопрос о возможности отчуждения такого жилого помещения в период, пока осужденный отбывает наказание. Исходя из смысла ч.4 ст.292 ГК РФ и руководствуясь положениями Постановления Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П[42] собственники жилых помещений, в которых проживают

[42] Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Вестник Конституционного Суда РФ, № 5, 2010

несовершеннолетние, являющиеся членами их семьи, вправе отчуждать данные жилые помещения, но при условии, что жилищные условия ребенка в данном случае умышленно не ухудшаются. При этом в настоящее время обязательного разрешения на подобные сделки со стороны органов опеки и попечительства не требуется. Таким образом, чтобы определить имеются ли нарушения жилищных прав несовершеннолетнего осужденного при отчуждении его родителями жилого помещения, в котором он проживал до осуждения, необходимо учитывать все обстоятельства на предмет ухудшения жилищных условий. К примеру, если отец несовершеннолетнего продает квартиру, в которой последний был зарегистрирован и фактически проживал до осуждения, без разрешения органов опеки и попечительства и без предоставления несовершеннолетнему другого жилого помещения (без регистрации его по месту жительства в новом жилом помещении), то мы можем говорить о нарушении жилищных прав.

Кроме того, необходимо учитывать, что в большинстве случаев, несовершеннолетние осужденные полностью отбывают наказание уже по достижении 18-летнего возраста. Следовательно, с того момента как осужденный достиг совершеннолетия в период отбывания наказания, гарантии, предусмотренные ч.4 ст.292 ГК РФ, на него распространяться не будут.

Кроме того, необходимо помнить, что семейные отношения между родителями и детьми по смыслу ст.61 СК РФ прекращаются по достижению последними совершеннолетия. А в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется (ч.4 ст.31 ЖК РФ).

Однако в данном случае несовершеннолетний осужденный должен знать об еще одной гарантии, предусмотренной ч.4 ст.30 ЖК РФ. Смысл ее заключается в том, что если у данного лица после освобождения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение и другие

заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику (родителям или одному из родителей), может быть сохранено за ним на определенный срок на основании решения суда. По истечении данного срока, а также, если до его истечения собственник продаст свое жилое помещение, право пользования прекратится.

Далее необходимо рассмотреть гарантии реализации и защиты прав несовершеннолетних, являющихся пользователями жилого помещения в качестве члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Анализ жилищного законодательства и судебной практики позволяет выделить следующие такие гарантии:

- сохранение права проживания в жилом помещении при прекращении семейных отношений с нанимателем по договору социального найма (ч.4 ст.69 ЖК РФ);

- сохранение права пользования жилым помещением в случае временного отсутствия, в том числе и при отбывании наказания в виде лишения свободы (статья 71 ЖК РФ). В данном случае несовершеннолетнему осужденному гарантируется возможность пользования жилым помещением, не смотря на срок отбывания наказания. Данная гарантия является крайне важной с точки зрения понимания несовершеннолетним жизненных перспектив после отбывания наказания.

- право требовать в судебном порядке выселения граждан, лишенных родительских прав, в случае, если совместное проживание с ними несовершеннолетних, в отношении которых они лишены родительских прав, будет признано судом невозможным (ст.91 ЖК РФ). Данное право может быть реализовано опять же только до достижения совершеннолетнего возраста с целью обеспечения безопасности жизни несовершеннолетнего, ограждения его от асоциальных элементов. Кроме того, необходимо понимать, что реализовать указанную гарантию можно только в отношении граждан, лишенных родительских прав.

В качестве отдельной категории жилищных прав и гарантий их осуществления несовершеннолетними, имеющими право пользования жилым помещением по договору социального найма, необходимо отметить права и гарантии, связанные с приватизацией данных жилых помещений. Так, в соответствии со ст.2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[43] граждане РФ, имеющие право пользования жилыми помещениями на условиях социального найма, вправе приобрести их в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Исходя из указанного правового положения, а также иных норм Закона, можно выделить следующие гарантии реализации права на приватизацию жилых помещений несовершеннолетними:

- право на приватизацию можно реализовать до 1 марта 2017 года;

- приватизация осуществляется только с письменного согласия несовершеннолетних. В противном случае договор о передаче жилого помещения может быть признан недействительным. Необходимо отметить, что не включение детей в списки граждан, имеющих право на приватизацию, является наиболее частым способом обхода данного правового предписания и одним из наиболее распространенных случаев нарушения жилищных прав детей;

- если несовершеннолетний уже участвовал в приватизации и стал собственником жилого помещения, он все равно сохраняет право на повторную приватизацию по достижении совершеннолетия на условиях, определенных в Законе.

Анализ судебной практики на предмет определения наиболее встречающихся нарушений жилищных прав несовершеннолетних на жилые помещения, пользователями которых они являются на различных законных

---

[43] О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ №1541-1 от 04.07.1991 (ред. от 16.10.2012)(с изм. и доп., вступ. в силу с 22.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс. (дата обращения 14.03.2017)

основаниях, позволит предупредить подобные нарушения в отношении несовершеннолетних осужденных.

Итак, чаще всего допускаются следующие нарушения.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, одним из родителей, с ухудшением жилищных условий ребенка. К примеру продажа квартиры отцом без предоставления ребенку иного жилого помещения. В данном случае, учитывая разъяснения высших судов, если вопреки установленным законом обязанностям родителей по защите прав несовершеннолетнего ребенка сделка купли-продажи квартиры совершена одним из родителей в отношении квартиры, в которой зарегистрирован и проживает его несовершеннолетний ребенок, не имеющий прав на другое жилое помещение, такая сделка нарушает право несовершеннолетнего ребенка на проживание в квартире[44].

В качестве еще одного нарушения можно указать отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством несовершеннолетние члены семьи собственника данного помещения (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, без согласия органа опеки и попечительства. В данном случае сделка будет признаваться недействительной.[45]

Мы привели наиболее распространенные причины нарушения рассматриваемой категории жилищных прав несовершеннолетних в целях проведения проекции на случаи подобных нарушений в отношении осужденных. И нам видится, что права последних имеют больше шансов быть ущемленными в силу особенностей условий изоляции при отбывании наказаний, способствующих тому, что злоумышленники могут воспользоваться

---

[44] Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 4-КГ13-2. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 01.04.2017)

[45] Определение Верховного Суда РФ от 09.03.2010 № 3-В10-1. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 01.04.2017)

отсутствием возможностей, в том числе информационных, у осужденных для того, чтобы свое право защитить.

Знание несовершеннолетними осужденными данных прав и гарантий, а также особенностей их реализации является важным инструментом ресоциализации данных лиц, возвращения их к нормальной жизни. Это обусловлено важным значением и социальной ролью жилья в современном обществе. Отсюда знание правовых основ обеспечения жилым помещением, основ защиты своих жилищных прав может стать существенным побудительным мотивом к правопослушному поведению.

Конечно, какого-либо определенного комплексного инструмента или правовой гарантии, решающей всю совокупность проблем, придумать и реализовать достаточно сложно. Мы же хотели в качестве потенциального решения проблемы нарушений жилищных прав рассматриваемой категории граждан на жилое помещение, пользователем которого они являются на законных основаниях, предложить следующее. Действия по отчуждению или совершению иных сделок с жилым помещением, находящимся в пользовании несовершеннолетнего проводить не только с согласия самого несовершеннолетнего и органа опеки и попечительства, а так же с согласия администрации воспитательной колонии, в которой несовершеннолетний отбывает наказание.

Заключение

Исследовав тему дипломной работы, хотелось бы подвести итог и отметить следующее.

Право собственности представляет собой совокупность правовых норм, регламентирующих общественные отношения в сфере присвоения имущественных благ в целях последующего исключительного, абсолютного, наиболее полного, бессрочного господства путем владения, использования, распоряжения им и осуществления иных действий по отношению к другим лицам по поводу этого имущества и к этому имуществу, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц и общества в целом, по своему усмотрению и в своем интересе с надлежащим исполнением обязанностей по содержанию своего имущества (бремя собственника) с обеспечением допустимой неприкосновенности собственности и защиты субъективных правомочий, вытекающих из права собственности.

Право собственности на жилые помещения, к которым относятся жилые дома, квартиры, их части, а так же комнаты, порождает у собственника, широкий круг правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом по своей воле, не зависимо от мнения и желания третьих лиц.

Право собственности гарантированно Конституцией Российской Федерации. Нормы уголовного и уголовно-исполнительного законодательства не предусматривают каких-либо ограничений, связанных с возможностью осужденных, отбывающих наказание в виде лишения свободы, обладать правом собственности на жилые помещения, вследствие чего осужденные обладают

всеми правами и несут обязанности «бремя содержания» в отношении находящегося в их собственности имущества.

Содержание права собственности на жилые помещения заключается в правомочии собственника владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом по своему усмотрению, а также в определенных пределах нести бремя содержания данного жилого помещения. Осужденные, отбывающие наказание в исправительных учреждениях, в связи с изолированностью от общества подвергаются объективным ограничениям в осуществлении правомочий относительно жилого помещения, принадлежащего им на праве собственности. В связи с данными ограничениями осужденным приходится сталкиваться с рядом проблем. К данным проблемам относятся: возможность лишения права собственности осужденного на жилое помещение в следствие ненадлежащего использования жилого помещения родственниками осужденного, а так же составления доверенностей некомпетентными лицами. Нам видится возможность, что одним из эффективных и рациональных решений указанных проблем может послужить передача имущества осужденного в доверительное управление. Для этого, считаю необходимым внести изменения в статью 14 ЖК РФ «Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений», Уголовно-исполнительный кодекс РФ, а так же определить в гражданском и жилищном законодательстве основания и условия заключения договора доверительного управления жилым помещением осужденного.

Приватизация жилых помещений представляет собой сложный процесс приобретения гражданами в собственность ранее занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений.

Правом на приватизацию жилого помещения обладают граждане, в том числе и осужденные, пользующиеся жилым помещением по договору социального найма и включенные в ордер на данное жилое помещение.

В силу специфического социального положения осужденных, выражающегося, прежде всего в ограничении свободы, данная категория

граждан претерпевает множественные затруднения в реализации права на приобретение в собственность жилых помещений путем заключения сделки приватизации. Прежде всего, данные затруднения возникают вследствие злоупотребления полномочиями родственниками осужденного, а также должностными лицами администрации города и исправительных учреждений. Нам видится, что одним из решений данной проблемы может послужить заключение и подписание сделки по приватизации жилых помещений непосредственно в исправительных учреждениях с приглашением совершеннолетних лиц, участвующих в приватизации, работника отдела жилищно-коммунального хозяйства и жилищных отношений администрации района, а так же с привлечением работника юридического отдела исправительного учреждения, удостоверяющего законность и правильность составления и подписания необходимых документов.

Под ограниченными вещными правами понимаются права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника. Ограниченные вещные права в большинстве своем связаны с правом собственности и имеют как общие с ним признаки, так и отличительные признаки, присущие только ограниченным вещным правам. Перечень всех ограниченных вещных прав закреплен в статье 216 ГК РФ, однако нами были рассмотрены положения гражданского законодательства, выявлены иные, не указанные в данной норме ограниченные вещные права на жилые помещения и предложены меры по устранению правовой коллизии. В частности, включить в перечень вещных прав, лиц, не являющихся собственниками, права членов семьи собственников жилого помещения, а так же сделать данный перечень неисчерпывающим, изложив ч.1 ст.216 ГК РФ следующим образом: «Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);

- сервитуты (статьи 274, 277);

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом;

- права членов семьи собственников жилого помещения (статья 292)

- иные права, предусмотренные законом».

На сегодняшний день наиболее распространенным ограниченным вещным правом у осужденных являются права членов семьи собственника жилого помещения. Осужденные могут участвовать в данных правоотношениях как в качестве члена семьи собственника, так и выступать в роли «иных лиц». В соответствии с тем, что на сегодняшний день нет четкого законодательного регулирования круга лиц, признаваемых членами семьи собственника нами были предложены меры по законодательному совершенствованию.

Осужденные сталкиваются с многочисленными рисками, связанными с осуществлением права пользования жилым помещением, занимаемого ими в качестве члена семьи собственника. Среди данных рисков наиболее распространенным является прекращение данного права вследствие приобретения осужденным статуса бывшего члена семьи. Отметим, что законодатель предусмотрел данные случаи и установил ряд гарантий, предоставляемых бывшим членам семьи собственника. Мы считаем, что механизм защиты вещных прав осужденных на жилые помещения сформирован и позволяет предотвратить возникновение случаев лишения осужденных места их проживания.

Несовершеннолетние осужденные наряду с совершеннолетними обладают правом пользования жилым помещением и проживают в данном жилом помещении как в качестве члена семьи собственника, так и нанимателя по договору социального найма жилого помещения. Во всех случаях законодательство устанавливает права и обязанности несовершеннолетнего осужденного в отношении пользования жилыми помещениями, а также содержит достаточно широкий круг гарантий, направленных на защиту их жилищных прав от различного рода нарушений.

Однако, не смотря на наличие всех установленных законом гарантий, несовершеннолетние осужденные могут быть подвержены таким рискам, как:

- отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, одним из родителей, с ухудшением жилищных условий ребенка.

- отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством несовершеннолетние члены семьи собственника данного помещения (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, без согласия органа опеки и попечительства.

- не включение детей в списки граждан, имеющих право на приватизацию жилого помещения предоставляемого по договору социального найма.

Конечно, какого-либо определенного комплексного инструмента или правовой гарантии, решающей всю совокупность проблем, придумать и реализовать достаточно сложно. Мы же хотели в качестве потенциального решения проблемы нарушений жилищных прав рассматриваемой категории граждан на жилое помещение, пользователем которого они являются на законных основаниях, предложить следующее. Действия по отчуждению или совершению иных сделок с жилым помещением, находящимся в пользовании несовершеннолетнего проводить с согласия администрации воспитательной колонии, в которой несовершеннолетний отбывает наказание.

Список использованных источников

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер.закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

4. Семейный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

5. Уголовно-исполнительный кодекс Российской Федерации: федер.закон от 08.01.1997 № 1-ФЗ (ред. от 28.11.2015)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

6. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер.закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред.от 03.07.2016) (с изм. и

доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

8. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер.закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2017) Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

9. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016). Доступ из из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

10. Инструкция о порядке удостоверения завещаний и доверенностей начальниками мест лишения свободы. утв. Минюстом СССР 14.03.1974 № К-15/184. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

Научная литература и материалы периодической печати

11. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрина Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (постатейный) 2014. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

12. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М., 2012. – 308 с.

13. Алексеев Н.Н.. Русский народ и государство; Сост. А. Дугин, Д. Тараторин. — М.: Аграф, 1998. — 640 с. М., 2012. С. 9, 25, 27.

14. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: Монография. - М.: Норма: НИЦ Инфра-М, 2013. - 320 с.

15. Андропов В.В., Беляев К.П. Гонгало Б.М. и др. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой /под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. – 450 с.

16. Аполинская Н.В. Определение вещи как объекта гражданского права Российской Федерации // Сибирский юридический вестник. 2010. № 1. - 78-89с.

17. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. – 368 с.

18. Бартошек М. Римское право. Понятия, термины, определения. М., 2007. – 512 с.

19. Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика, N 7, июль 2012 г. – 140 с.

20. Витрянский В.В., Головина С.Ю., Гонгало Б.М и др. Кодификация российского частного права 2015 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. – 156 с.

21. Иванова С.А. Правовые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних // Адвокат. 2014. N 1. – 76-88 с.

22. Рашенинников П.В Жилищное право. Учебник. 8-е издание, переработанное и дополненное «Статут», 2015. – 356 с. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

23. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства. 2001. – 124 с. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

24. Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. Т. 1. С. 609.

25. Синайский В. И, Русское гражданское право. М., 2014. – 278 с.

26. Суханов Е.А. Гражданское право: Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права Учебник: В 4 т. / Отв. ред.М.: Волтерс Клувер, 2009. – 768 с.

27. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по

жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

28. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. - 192 с. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

29. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 2005. – 240 с.

Материалы судебной рактики

30. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

32. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Вестник Конституционного Суда РФ, № 5, 2010;

33. Определение Верховного Суда РФ от 09.03.2010 № 3-В10-1. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс» Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

34. Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 4-КГ13. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

35. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.09.2015 по делу N 33-30199/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

36. Определение Приморского краевого суда от 03.11.2015 по делу N 33-9954/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

Интернет-источники

37. Ежегодный доклад Уполномоченного по правам человека в Томской области за 2015 год http://ombudsman.tomsk.ru/docs/report/Doklad-15/ (дата обращения: 12.02.2017)

38. Статистика обращений к Уполномоченному по правам человека в Челябинской области в 2015 году. http://deputat74.ru/content/statistika-obrashchenii

39. Судебная практика. http://info.yarnet.ru/advokat