



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 6
июнь
2019

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Светлана Щербатова

Коснётся ли «регуляторная гильотина» саморегулируемых организаций, выдающих компаниям допуски к производству работ в области строительства?

Ольга Чаумова

Снос домов в городе-курорте Сочи

Рустам Сабиров

Микрокредит и отъем жилья. Советы юриста по защите заемщиков и возврату жилья

Ольга Чаумова

Самовольное строительство — судебная практика ВС РФ и арбитражных судов. Социальные самострои

Светлана Щербатова

Как может измениться практика HR и юристов в связи с изменениями в трудовом законодательстве РФ в 2019 году

Подпись — царица документа.

Печати утратят силу — это всего лишь вопрос времени.

А вот с подписями в век видео и онлайн документов произойдут перемены.

Читайте об этом в июльском номере журнала.

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

| | | | | |
|-----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|
| В. Алистархов | Е. Григорьев | О. Королькова | О. Наумова | А. Сорокин |
| А. Алексеевская | Ю. Головенко | И. Костылева | Л. Николаева | Ю. Сорокина |
| П. Багрянская | Т. Горошко | Т. Кочанова | Е. Новикова | А. Суслов |
| Г. Бигаева | К. Грановская | В. Кудрявцев | С. Озоль | В. Токарев |
| Е. Благодарова | В. Данильченко | Е. Кужилина | З. Осипова | М. Толстых |
| А. Богиев | Г. Доля | М. Кузина | Т. Палькина | В. Трофимова |
| Д. Болгерт | О. Ефимов | Р. Кузьмак | О. Перов | И. Трубникова |
| М. Бондаренко | А. Ждан | М. Лазукин | А. Пикалова | А. Угрюмов |
| С. Боткин | М. Зайцева | Е. Латынова | Н. Пластинина | К. Ханина |
| М. Бубнова | Е. Золотопупов | А. Лейба | В. Рудич | П. Хлебников |
| И. Быкова | О. Иванихина | Я. Леликова | А. Русин | Д. Ходькин |
| В. Варшавский | Д. Ильин | П. Макеев | О. Савостьянова | Д. Широков |
| С. Васильева | Р. Исмаилов | О. Матюнин | А. Сергеева | С. Щербатова |
| В. Васькин | А. Кайль | Ф. Махмутов | С. Слесарев | А. Чакински |
| Ю. Вербицкая | С. Казакова | Н. Михальская | С. Смирнов | Ю. Ярова |
| А. Герасимов | А. Комиссаров | О. Мун | М. Смородинов | |

СРО

Светлана Щербатова
Коснётся ли «регуляторная гильотина» саморегулируемых организаций, выдающих компаниям допуски к производству работ в области строительства?5

Снос домов

Ольга Наумова
Снос домов в городе-курорте Сочи17

Микрокредиты

Рустам Сабиров
Микрокредит и отъем жилья. Советы юриста по защите заемщиков и возврату жилья57

Строительство

Ольга Наумова
Самовольное строительство — судебная практика ВС РФ и арбитражных судов. Социальные самострои (окончание)71

Новации ТК

Светлана Щербатова
Как может измениться практика HR и юристов в связи с изменениями в трудовом законодательстве РФ в 2019 году103

HR БРЕНД – ЭФФЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ ИЛИ ПУСТАЯ ТРАТА СРЕДСТВ?

Тема актуальная. Благодаря премии hh.ru тема стала очень известной. Но много ли компаний реализуют проект? Многие не уверены в полезности проекта. Многие просто не видят отличия от обычного бренда.

29 МАЯ

С 10⁰⁰ ДО 20⁰⁰

ОТЕЛЬ САВОЙ
(БИЗНЕС САД)

УП ПРИГЛАСИЛ РЯД ОЧЕНЬ ОПЫТНЫХ СПИКЕРОВ ИЗ КРУПНЫХ ФИРМ ПОДЕЛИТЬСЯ МНЕНИЯМИ И ОПЫТОМ С КОЛЛЕГАМИ.

Вопросы конференции и круглого стола по окончании:

- Что такое есть HR бренд?
- В чем его отличия от обычного бренда?
- Стоимость затрат в начале и потом?
- "Подводные камни" на пути строителя?
- Кто в компании может тихо выступить против?
- Финансовой выгоды не видать. Так зачем?

УЧАСТИЕ ПОДТВЕРДИЛИ:



Виктория Петрова
(ЛюдиПипл, Русал)



Татьяна Ананьева
(Апостроф)



Татьяна Кожевникова
(HRD ЧМ по футболу 2018)



Борис Жалило
(бизнес-тренер)

Татьяна Пригожина
(БазелЦемент)

ПРИГЛАШЕНЫ:

HRD крупных компаний разных сегментов бизнеса (банки, фарма, ритейл, IT, логистика, финансы, производство, кадровые агентства, консалтинг)

Подробности по почте TP@TOP-PERSONAL.RU

WWW.TOP-PERSONAL.RU

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Свидетельство о регистрации средства массовой информации № ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г., выдано Комитетом Российской Федерации по печати.

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

Эксперты: В. Алистархов, Е. Благодарова,
Д. Болгер, А. Герасимов, О. Иванихина,
А. Кайль, И. Костылева, Е. Кужилина,
М. Кузина, М. Лазукин, А. Лейба,
Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
Н. Пластинина, А. Русин, М. Смородинов,
А. Сорокин, Ю. Сорокина, М. Толстых,
В. Трофимова, А. Угрюмов, К. Ханина,
П. Хлебников

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

Подписка: по каталогу агентства «Роспечать»: 79154, 79357; по объединенному каталогу: 43137, 29429; Интер-почта: 1243.

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

Перепечатка материалов (полная или частичная) допускается только с письменного разрешения редакции.

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru

**Подписано в печать 15.05.2019.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-46.**

Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленного электронного оригинал-макета в АО «ИПК «Чувашия» 428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13

© , 2019

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Светлана Щербатова

Коснётся ли «регуляторная гильотина» саморегулируемых организаций, выдающих компаниям допуски к производству работ в области строительства?

СРО

15 января 2019г. на сайте www.rbc.ru была опубликована статья о выступлении Премьер-министра Медведева Д.А. на Гайдаровском форуме, который заявил в ходе пленарной дискуссии, что экономический рывок будет возможен, если власти снизят нагрузку на бизнес и пересмотрят требования к предпринимателям. Как следует из статьи, Медведев указал, что в первую очередь необходимо пересматривать требования к предпринимателям в таких секторах, как транспорт, экология, промышленная безопасность, ветеринария, санитарно-эпидемиологический надзор.

Механизм решения поставленных задач назван «регуляторной гильотиной», суть которой заключается в том, что положения актов, которые содержат обязательные требования и которые не будут специальным образом одобрены или изменены, автоматически потеряют свою силу. По словам Медведева, к 1 февраля 2020 года можно было бы пересмотреть все требования к предпринимателям с точки зрения современных реалий.

Далее в статье приведены следующие слова Д.А. Медведева об ожидаемом эффекте «регуляторной гильотины»: «На выходе мы должны получить современные нормы, которые будут понятными как для бизнеса, так и для контрольно-надзорных органов. Ну, а результатом является прозрачная система контроля, которая нацелена и на решение задач безопасности потребителей, и на ускорение экономического роста. Я дам поручения аппарату правительства подготовить развернутое понимание этого и подготовить «дорожную карту» для обеспечения этой работы». (подробнее на: <https://www.rbc.ru/politics/15/01/2019/5c3db3479a79470744faeb35?from=main>)

По данным другого информационного ресурса, полностью реформа должна завершиться до начала 2021 года. Текст нового проекта закона, регулирующего деятельность контрольно-надзорных органов, будет подготовлен к началу лета 2019 года. (подробнее: на https://ohranatruda.ru/news/896/582885/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com)

Очередная реформа вызвала множество обсуждений и мнений как среди представителей власти, так и среди бизнесменов. Опубликованные в

Интернете статьи по данной тематике вызвали многочисленные комментарии читателей, работающих в различных сферах.

Работая более 15 лет юристом в сфере строительства, я не могу не сталкиваться с многоуровневой и далеко не всегда эффективной системой контроля за строительными организациями, установленной действующим законодательством.

Полагаю, что одним из самых не эффективных и «дорогостоящих» для строителей механизмов контроля является контроль со стороны саморегулируемых организаций (далее — СРО).

Такое явление как «саморегулирование» в строительстве пришло на смену лицензированию в данной сфере — в 2008 году был принят Феде-

**ОТСУТСТВИЕ ЭФФЕКТИВНОГО
САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ НЕ ПОЗВОЛЯЕТ ДОБИТЬСЯ
ЗАПЛАНИРОВАННОГО ПОЛОЖИТЕЛЬНОГО
ЭФФЕКТА ОТ ЭТОГО НОВОВВЕДЕНИЯ**

ральный закон №148-ФЗ, который внес поправки в Градостроительный кодекс и в Федеральный закон № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Вместо лицензирования строительных видов деятельности закон предусматривал постепенное введение саморегулирования. С 1 января 2009 года прекращалась выдача новых лицензий на такие виды деятельности как строительство зданий и сооружений, проектирование зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений. А в ноябре 2009 года законодатель установил пре-

кращение действий «строительных» лицензий с 1 января 2010 года (в том числе лицензий, срок действия которых продлен).

Безусловно введение саморегулируемых организаций в строительной сфере было попыткой перенять положительный опыт других государств. Таким способом предполагалось исключить недобросовестных участников данного сегмента рынка.

Чем же обернулось саморегулирование в строительстве на практике:

✓ **Новыми расходами для строительных компаний.**

Если для получения лицензий юридические лица разово оплачивали госпошлину и некоторые сопутствующие платежи на подготовку пакета документов, представляемого в лицензирующий орган, то с появлением СРО затраты «строителей» существенно выросли. Вступление в СРО предполагает внесение вступительного взноса, периодическую уплату членских взносов, а также внесение средств в компенсационный фонд. Таким образом, «на плечи» бизнеса было возложено 100% содержание аппарата ещё одного контрольного органа.

При этом очевидно, что эффективная реализация полномочий и прав, которыми СРО наделены Законом о СРО и Градостроительным кодексом РФ, возможно только при наличии значительного финансирования.

В ст. 2 Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ «О само-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

tp@TOP-PERSONAL.ru

Ольга Наумова

Снос домов в городе-курорте Сочи

Текущая ситуация в строительстве самовольных объектов

Масштаб самовольного строительства в городе — курорте Сочи (далее — ГК Сочи) поражает своими объемами. Основными районами ГК Сочи, где расположено больше всего объектов самовольного строительства являются Адлерский и Лазаревский. Как указывают некоторые авторы, Адлерский район можно просто снести весь «как преступление перед природой и человечеством». В Лазаревском районе также имеется не мало самостроев, а по некоторым данным — даже больше.

Наверное, как и в любом российском городе — курорте, а также поселке или иной более-менее крупной административно-территориальной единице на побережье Черного и Азовского морей, в Сочи очень много объявлений о легализации незаконных самостроев. Любой приезжающий не сможет не обратить внимание на такие объявления, потому что они есть чуть ли не на каждом доме. Любой встреченный житель города либо занимался недвижимостью, либо знает кого-то, кто знает «надежные дома, которые точно не снесут».

**В СОЧИ — ГЛАВНОЕ В ВОПРОСЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
— ЭТО СКОРОСТЬ**

Если обратиться к сравнению так называемой «точечной застройки», к примеру, Москвы и Сочи, непонятно почему, но понимаешь, что это совершенно разные вещи — в Сочи такая застройка точечная в буквальном смысле этого слова, несмотря на то, что Градостроительный кодекс, а также иные строительные нормативы и правила — одни, регулируемые на уровне законов и федеральных нормативных актов, которым не могут противоречить региональные и местные акты.

Как указывают некоторые специалисты, в Сочи — главное в вопросе строительства — это скорость — изводятся тонны стройматериалов: купил участок под ИЖС для строительства 2-3 этажного личного дома, нарисовал проект на коленке, построил 12ти этажный отель из самых дешевых материалов по периметру участка, без учета всяческих существующих и не существующих строительных нормативных требований и, «БЫСТРО продавай! Можно и не достраивать», главное — продать, какому-нибудь не местному инвестору или переезжающему с периферии новоиспеченному предпринимателю, желающему зарабатывать на туристах. Для местных жителей это обычная практика — в туристический сезон зарабатывать на туристах, а в остальное время — готовиться к следующему сезону, вернее, думать, как можно это сделать более выгодно и менее затратно.

Таким образом, чтобы увеличить площадь подобных самовольных объектов, в Сочи стали строить так называемые «дома-грибы» — поскольку площадь участка увеличить невозможно, да и кто этим будет заниматься — это нужно делать, так сказать, официально, а значит — долго, что противоречит основному принципу строителей в Сочи — скорости; поэтому «ножку гриба» строят по границе земельного участка, а по второму этажу делают «шляпку», причем не просто балконы, а вынос этажей до соседских домов так, что первые этажи остаются в полной темноте, но это никого не

**ОТСТРОЕННЫЙ ПОДОБНЫЙ «ДОМ — ГРИБ»
ПРОСТО «СПОЛЗ» В ОВРАГ — КАК НАГЛЯДНЫЙ
ПРИМЕР КАЧЕСТВА ТАКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

волнует. На практике был такой случай, что только что отстроенный подобный «дом — гриб» просто «сполз» в овраг — как наглядный пример качества такого строительства.

Существуют примеры соблюдения «законного» порядка получения разрешения на строительство многоэтажных многоквартирных домов во дворе существующей жилой застройки города (!).

И самое интересное в такой ситуации то, что при всей достаточной очевидности самовольного характера строительства, такие объекты продаются — видимо сказывается спрос на «жилье у моря» по сравнительно низкой стоимости, без дополнительных проблем с визовым порядком и других положительных моментов приобретения недвижимости в России.

Также при таком строительстве, конечно, никто не учитывает нагрузку на коммунальные сети, что приводит к тому, что если приобретший самовольный объект владелец обращается за официальным подключением к ресурсоснабжающим организациям, то ему отказывают, потому что такой

объект не имеет надлежаще оформленных документов, а если он подключается самовольно — это грозит приходом тех же представителей ресурсоснабжающих организаций, штрафами и отключениями.

Поскольку самостроенных объектов в ГК Сочи — целые районы, также необходимо обратить внимание на отсутствие всякой инфраструктуры — школ, садиков, поликлиник и иных необходимых объектов. Но об этом и говорить не приходится — какие там школы, если то электричества нет, то воды. Про дороги и вовсе нет смысла вспоминать при такой застройке — их не может быть там в принципе.

С учетом того, что набережная ГК Сочи не является исключением самовольного строительства (!!) там тоже можно наблюдать подобные объекты, с которыми непонятно, что произойдет быстрее — рухнет, смочет или их, все таки, снесут. Даже, в так называемых, «элитных» районах города набережная в нарушение всяческих норм градостроительства застроена многоэтажками, признанными «законными» в судебном порядке (!!).

Существующая хаотичная застройка не добавляет городу Сочи привлекательности, приводит к утрате его курортно-туристического потенциала. При этом администрация ГК Сочи себя ни в чём не винит. По их мнению, все нарушения были выявлены на самых ранних стадиях. Документы они передавали в суд, но застройщики признаваемых самовольными объектов продолжали строить.

ИЗМЕНЕНИЕ СИТУАЦИИ В СТОРОНУ

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

tp@TOP-PERSONAL.ru

Рустам Сабиров

Микрокредит и отъем жилья. Советы юриста по защите заемщиков и возврату жилья

В настоящее время очень большое распространение получили микрозаймы. Чаще всего в микрофинансовые организации обращаются заемщики, которым отказали в выдаче кредита в банке. При этом заемщики вынуждены согласиться на более высокие комиссии.

При заключении договора микрозайма заемщикам рекомендуется обратить внимание, что в соответствии с ч.11 ст.6 Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О потребительском кредите (займе)» на момент заключения договора потребительского кредита (займа) полная стоимость потребительского кредита (займа) в процентах годовых не может превышать рассчитанное Банком России среднерыночное значение полной стоимости потребительского кредита (займа) в процентах годовых соответствующей категории потребительского кредита (займа), применяемое в соответствующем календарном квартале, более чем на одну треть. В случае существенного изменения рыночных условий, влияющих на полную стоимость потребительского кредита (займа) в процентах годовых, нормативным актом Банка России может быть установлен период, в течение которого указанное в настоящей части ограничение не подлежит применению.

Таким образом, законодательно установлены ограничения предельной стоимости потребительского кредита.

Рассмотрим две ситуации.

В **первом случае** микрозайм был получен без выдачи обеспечения в виде залога жилья (ипотеки). В данной ситуации последствия для заемщика не настолько серьезные.

Микрофинансовая организация после просрочки займа обращается в суд. Далее взысканием долга занимается Федеральная служба судебных приставов.

В соответствии с ч.1 ст.79 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

Согласно ч.1 ст.446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности:

— жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;

**ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ДОЛЖНИКА, КОТОРОЕ
НЕ ОБРЕМЕНО ИПОТЕКОЙ, ИМЕЕТ ИММУНИТЕТ
ОТ ВЗЫСКАНИЯ**

— земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце втором настоящей части, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;

Таким образом, единственное жилье должника, которое не обременено ипотекой, имеет иммунитет от взыскания.

В тоже время согласно п.43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» арест в качестве обеспечительной меры либо запрет на распоряжение могут быть установлены на перечисленное в абзацах втором и третьем части 1 статьи 446 ГПК РФ имущество, принадлежащее должнику-гражданину.

Например, арест в качестве обеспечительной меры принадлежащего полностью или в части должнику-гражданину жилого помещения, являющегося единственно пригодным для постоянного проживания самого

должника и членов его семьи, равно как и установление запрета на распоряжение этим имуществом, включая запрет на вселение и регистрацию иных лиц, сами по себе не могут быть признаны незаконными, если указанные меры приняты судебным приставом-исполнителем в целях воспрепятствования должнику распорядиться данным имуществом в ущерб интересам взыскателя.

**НАЛОЖЕНИЕ АРЕСТА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
НЕ ОЗНАЧАЕТ ДАЛЬНЕЙШУЮ РЕАЛИЗАЦИЮ
ДЛЯ ПОГАШЕНИЯ ДОЛГОВ, А СЛУЖИТ
ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ МЕРОЙ
ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ВЗЫСКАНИЯ**

Наложение ареста либо установление соответствующего запрета не должно препятствовать гражданину-должнику и членам его семьи пользоваться таким имуществом.

Наложение ареста на жилое помещение не означает дальнейшую ре-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

tp@TOP-PERSONAL.ru

Ольга Наумова

Самовольное строительство — судебная практика ВС РФ и арбитражных судов. Социальные самострои (окончание)

Окончание. Начало в № 5

В соответствии с пунктом 26 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 от 29.04.2010 г., отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, но в то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, а также правомерно ли

**ИСТЦОМ БЫЛИ ПРЕДПРИНЯТЫ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ
И НЕОБХОДИМЫЕ МЕРЫ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА, НО В СИЛУ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ
ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, СОБЛЮДЕНИЕ УКАЗАННОГО
ПОРЯДКА ОКАЗАЛОСЬ НЕВОЗМОЖНЫМ**

отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. Признание права собственности в судебном порядке является исключительным способом защиты, который не должен подменять собой установленный законом административный порядок получения разрешительных документов. Доказательства соблюдения установленного законом порядка в настоящем деле истцом не представлены. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено

возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке. В противном случае при удовлетворении требований на основании п.3 ст. 222 ГК РФ имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 также выражена правовая позиция, согласно которой право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входят обстоятельства осуществления строительства в установленном порядке, что истцом были предприняты все возможные и необходимые меры для осуществления строительства, однако в силу исключительных обстоятельств, соблюдение указанного порядка оказалось невозможным.

Для признания за истцом права собственности на спорный объект, недостаточно установленных в деле совокупности фактов, позволяющих признать право собственности, (как то: спорный объект не нарушает прав и охраняемых законом интересов граждан, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истцом подтверждено отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, строительство осуществлено за свой счет на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности и с соблюдением нормы, позволяющей осуществить строительство спорного объекта на таком участке), поскольку истец осуществил строительство спорного объекта без получения разрешения на строительство, не предпринял необходимых и достаточных мер по его получению до начала строительства.

Получив первоначальный отказ в выдаче разрешения на строительство, законность которого истцом не оспаривается (поскольку отказ основан на

отсутствии необходимой документации), истец тем не менее до устранения указанных недостатков и до получения разрешения приступил к строительству. На момент повторного отказа Департаментом был подтвержден факт осуществления строительства. Сам по себе факт того, что истец отказ в выдаче разрешения, мотивированный ведением самовольного строительства не оспорил, свидетельствует о том, что таковое действительно осуществлялось на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения. Получив повторный отказ и полагая таковой незаконным, истец не

**ИСТЕЦ ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ДО УСТРАНЕНИЯ УКАЗАННЫХ
НЕДОСТАТКОВ И ДО ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
ПРИСТУПИЛ К СТРОИТЕЛЬСТВУ**

принял мер к его обжалованию, но продолжил строительство, не обосновав неотлагательность такового и невозможность приостановления строительства, исключительность обстоятельств, понудивших его к продолжению строительства.

Суд первой инстанции правомерно указал, что в такой ситуации истец намеренно нарушал закон, продолжая возводить самовольный объект.

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

tp@TOP-PERSONAL.ru

Светлана Щербатова

Как может измениться практика HR и юристов в связи с изменениями в трудовом законодательстве РФ в 2019 году

Данная статья будет полезна не только HR, но и всем специалистом в различных отраслях. Полный текст читайте в журнале «Трудовое право» № 6/2019.

Знаменитый лозунг «Кадры решают всё» не теряет своей актуальности и в наши дни. На специалистов по подбору персонала возложена большая ответственность. Зачастую именно от грамотного подбора персонала зависит эффективность и слаженность работы в компании. При формировании кадровой политики организации HR-специалисты и юристы должны оперативно реагировать на изменения нормативно-правовых актов, влияющих на трудовые правоотношения.

Трудовое законодательство развивается весьма динамично, поэтому в 2019 году HR-специалистам и юристам необходимо обратить внимание на следующие изменения:

I. В первую очередь следует отметить изменения, внесённые в Трудовой кодекс Российской Федерации, которые начали действовать в 2019 году (далее — ТК РФ).

1. Федеральным законом от 3 октября 2018 года № 353-ФЗ «О внесении изменения в Трудовой кодекс Российской Федерации» ТК РФ был дополнен статьёй 185.1 «Гарантии работникам при прохождении диспансеризации». Данные поправки вступили в силу с 1 января 2019 года.

Новая статья предусматривает право работников на освобождение от работы на один рабочий день один раз в три года с сохранением за ними места работы (должности) и среднего заработка при прохождении диспансеризации в порядке, предусмотренном законодательством в сфере охраны здоровья.

При этом работники, не достигшие возраста, дающего право на назначение пенсии по старости (в том числе досрочно) в течение пяти лет до наступления такого возраста и работники, получающие пенсии по старости

сти или пенсии за выслугу лет, при прохождении диспансеризации, имеют право на освобождение от работы на два рабочих дня один раз в год с сохранением за ними места работы (должности) и среднего заработка.

Работник освобождается от работы для прохождения диспансеризации на основании его письменного заявления, при этом день/дни освобождения от работы согласуются с работодателем. Каким образом оформляется такое «согласование» новая статья ТК РФ не уточняет. Полагаю, что в интересах и работника, и работодателя целесообразно подтвердить такое согласование приказом работодателя, с которым работник будет ознакомлен под роспись. Для работодателя такой приказ будет необходим как для внесения сведений в табель учёта рабочего времени, так и для последующего расчёта оплаты этого дня работнику.

При определении размера средней заработной платы на период прохождения диспансеризации применяются нормы постановления Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

Если работники компании проходят диспансеризацию в порядке, предусмотренном законодательством в сфере охраны здоровья, то кадровой службе необходимо учитывать какое количество дней и периодичность предоставления таких «выходных» дней согласно действующего законодательства, в т.ч. норм Федерального закона от 21.11.2011 N 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» (в частности ст. 46 «Медицинские осмотры, диспансеризация»), а также Приказа Министерства здравоохранения РФ от 13 марта 2019 г. N 124н «Об утверждении порядка проведения профилактического медицинского осмотра и диспансеризации определённых групп взрослого населения».

Положения ст. 185.1. ТК РФ безусловно вызывают вопрос о праве работодателя требовать от работника предоставления документов, подтверждающих прохождение диспансеризации в согласованный для этой цели день.

С одной стороны, кажется закономерным внести в правила внутреннего трудового распорядка организации нормы о порядке согласования освобождения от работы для прохождения диспансеризации и предо-

ставлении работниками документов, подтверждающих факт прохождения диспансеризации в согласованный день. В этом случае работодатель может пресечь злоупотребление правами со стороны работников — отсутствие подтверждающих документов будет расцениваться как прогул с правом работодателя расторгнуть трудовой договор пп. «а» п. 6 ч. 1 ст. 81 ТК РФ.

Согласно разъяснениям, приведённым на сайте онлайн-инспекция.рф (<https://xn--80akibcicpdbetz7e2g.xn--p1ai/analytics/show/33>) работодатель имеет право требовать получения доказательств прохождения диспансеризации в согласованный с работником день.

С другой стороны, увольнение работника за прогул в связи с непредставлением документов, подтверждающих прохождение диспансеризации, может привести к судебным спорам и признанию действий работодателя незаконными по следующим основаниям:

- Отсутствие работника в день прохождения диспансеризации заблаговременно согласуется с работодателем и формально не может считаться необоснованным;
- Условия локальных актов работодателя, ухудшающие положение работников по сравнению с установленным трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, не подлежат применению в силу ст. 8 ТК РФ. В данном случае таким условием будет считаться возложение на работников не предусмотренной

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870 частных подписных агентств)

tp@TOP-PERSONAL.ru

Александр Чакински

Перевод внутри компании, но в иной регион. Споры

Сергей Слесарев

Споры компаний по ДМС

Светлана Щербатова

**Неумышленная порча дорогого имущества
компании: споры**

Сергей Слесарев

Техника безопасности — а что это такое?

Александр Чакински

**Психические заболевания и трудовые вопросы при
диагностике и увольнении**

Татьяна Горошко

**Обзор судебной практики по трудовым спорам
с использованием в качестве доказательств
данных из социальных сетей**

Ольга Байдина

**Сокращаем без последствий. Трудовые споры по
увольнению работников при сокращении
численности или штата**

Светлана Щербатова

**Как может измениться практика HR и юристов
в связи с изменениями в трудовом
законодательстве РФ в 2019 году**

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU



Подписные индексы
по каталогу «Роспечать»:
72034, 71851, 80933



Подписные индексы
по каталогу
«Почта России»:
99723, 99591

№ 4 2018



Янина Мелехова

**Творческому человеку ведь надо
так мало — только признание**

Национальная Деловая Премия **КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА**

И БИЗНЕС-КОНГРЕСС С УЧАСТИЕМ СПИКЕРОВ ИЗ РЯДА УСПЕШНЫХ КОМПАНИЙ

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ —
**ОТЕЛЬ
«САВОЙ»**

11-Я ЦЕРЕМОНИЯ ПРЕМИИ И
КОНГРЕСС ПРОЙДУТ
29 МАЯ 2019 Г.

(КОНФЕРЕНЦИЯ И ЦЕРЕМОНИЯ ПРЕМИИ)

ОСНОВНЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ НОМИНАЦИИ

- Лучшие работодатели
- Деловая репутация
- Лидеры отрасли
- Бурный рост
- Бизнес-проект
- Корпоративная культура
- Диверсификация
- Лучшие сайты
- Международная экспансия
- Модель управления
- Массовый рекрутмент
- Команда топов
- Agile team
- Трансформация
- Эффективность бизнеса
- Лучшие кадровые агентства
- Лучшие пиар-агентства

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ НОМИНАЦИИ

- Лучшие CEO
- Лучшие бизнес-тренеры
- Лучшие hrd
- Лучшие авторы