

**Уважаемые читатели! Сегодня в расширенной рубрике «Правовое поле» наш юрист Кристина Рощина отвечает на поступившие вопросы. Напоминаем, что задать вопрос можно через купон, который опубликован на этой странице, по телефонам или через сайт.**

# ВЫ СПРАШИВАЛИ - МЫ ОТВЕЧАЕМ!

**Здравствуйтесь, Кристина Игоревна! Я не совсем уверена, что Вы компетентны в вопросах ЖКХ, но просто я уже не знаю куда мне обратиться. Писала неоднократно жалобы в прокуратуру, но толком ничего не расследовалось. Писала в управляющую компанию, но все бесполезно. Ходила к адвокату, но мне она не смогла помочь. Суть проблемы заключается в том, что я живу в многоквартирном доме, расположенном на ул. Максимова. У меня в квартире установлены индивидуальные приборы учета. У большинства жителей также установлены индивидуальные приборы учета. Все стараются экономить. Но за общедомовые (ОДН) нужды жители дома платят очень большие деньги. На собрании все возмущаются, а сделать ничего не могут. За ОДН летом мы почему-то платим больше, чем зимой. Как такое возможно? В каком документе можно посмотреть, как рассчитывается сумма за ОДН? И вообще, что может влиять на увеличение расходов? Мы хотим попросить управляющую компанию сделать перерасчет, так как это обман жителей.**

Законодательство обязывает собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание не только своего имущества, но и общего (ст. 158 ЖК РФ, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354). Общедомовые расходы определяются исполнителем услуг (УК, ТСЖ и др.) по согласованию с общим собранием жильцов в соответствии с законодательством субъектов РФ и на основании данных технического паспорта об общем имуществе и площади дома. Основными коммунальными услугами, используемыми для общего имущества дома, являются: холодное водоснабжение (ХВС), горячее водоснабжение (ГВС) и электричество. Такие расходы должны быть соразмерны доле каждого в праве общей собственности на данное имущество.

## Как рассчитывать?

Порядок расчёта норматива на общедомовые нужды определяется законодательными актами субъектов РФ во исполнение Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» и Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344. Как правило, объем расходов на ОДН получается из разницы между показаниями коллективного прибора учёта, индивидуальных счётчиков и установленных нормативов. Полученное значение делится на количество потребителей пропорционально размерам общей площади, находящейся в их пользовании. Для жильцов, не использующих индивидуальные счетчики, Постановлением № 344 вводятся повышающие коэффициенты.

## К вопросу об обоснованности платежей

Обоснованность начисленных платежей можно проверить путем сопоставления размеров платы, указанной в платежном документе, с размерами тарифов, которые установлены в субъектах РФ. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны в установленном порядке довести до сведения жильцов информацию о заключенных договорах на обслуживание в масштабах дома и района, а также о проделанном ремонте и других тратах, связанных с целями управления многоквартирным домом (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»).

## Что может влиять на увеличение расходов?

Причины непредвиденных расходов на ОДН могут быть связаны с утечками в стояках, незарегистрированными жильцами, заниженными показателями индивидуальных счетчиков. Нередко нарушения установленного порядка расчета допускаются в отношении дополнительных услуг (охрана, домофон и т.п.) и расходов за содержание и ремонт жилья. Такие расходы регулируются Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». В случае непредоставления потребителем информации со своего счетчика исполнитель не вправе делать расчет по нормативам, так как это противоречит п. 84 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

## К вопросу о перерасчете

Для перерасчета неверно начисленных платежей потребителю вправе подать претензию исполнителю услуг с таким требованием. При отказе в перерасчете он вправе подать иск в суд. Сложнее добиться перерасчета, если расчет основан на решениях общих собраний собственников – для этого требуется признать их недействительными.

**Здравствуйтесь, Кристина Игоревна! У меня к Вам есть вопрос, который я не могу разрешить уже 2 месяца. Я уволилась с известного в городе предприятия. Меня обманывали в выплате заработной платы. В настоящее время я никак не могу получить свою трудовую книжку, меня постоянно кормят завтраками, а прошло уже 2 месяца. Что мне делать? Подскажите....**

При увольнении работники часто сталкиваются с ситуацией, когда работодатель не только задерживает зарплату, но и не выдает трудовую книжку. Такие действия могут быть мотивированы как желанием навредить работнику, лишит его возможности официально устроиться в другую организацию, так и халатностью кадровой службы. Независимо от мотивов работодателя, невыдача трудовой книжки в день увольнения является грубым нарушением Трудового кодекса Российской Федерации. Работнику необходимо знать, что в соответствии с п. 35 Постановления Правительства РФ от 16.04.2003 N 225 «О трудовых книжках», днем увольнения в этом случае считается

день выдачи документа, соответственно, и заработная плата, а также компенсация за неиспользованный отпуск должны начисляться по этот день. О новом дне прекращения трудового договора должен быть издан приказ работодателя, а соответствующая запись внесена в трудовую, а ранее внесенная запись признается недействительной.

### Шаг первый

Работнику необходимо обратиться к работодателю с письменным заявлением на имя руководителя организации с требованием выдать трудовую книжку с записью об увольнении, а также задолженность по зарплате, указав в заявлении предполагаемую дату увольнения, которая и является датой выдачи трудовой книжки. Заявление надо передать уполномоченному работнику организации, например, начальнику отдела кадров, под роспись на втором экземпляре или направить почтой с уведомлением о вручении и описью вложения.

В заявлении требуется указать телефон, по которому можно связаться с работником, а также несогласие или согласие с направлением трудовой по почте (последнее нежелательно, так как трудовая может потеряться). Так работодатель в дальнейшем не сможет доказать, что он предлагал получить трудовую книжку, но был отказ со стороны работника.

Также стоит разъяснить работодателю его ответственность в соответствии со ст. 234, 236, 237 ТК РФ, ст. 5.27 КоАП РФ, а также недопустимость направлять трудовую книжку почтой без согласия работника.

### Шаг второй

Подать жалобу в Государственную инспекцию труда с просьбой привлечь работодателя к ответственности по ст. 5.27 КоАП РФ. ГИТ уполномочен проводить проверки организаций на предмет выявления нарушений трудового законодательства. Соответственно, если проверка подтвердит информацию заявителя, то работодатель получит предписание об исправлении нарушений, а также может быть привлечен к административной ответственности.

### Шаг третий

Подготовить исковое заявление в суд и подать его в сроки ст. 392 ТК РФ (3 месяца), приложив к иску расчет задолженности по заработной плате и неустойки по ст. 236 ТК РФ.

### Шаг четвертый

По вступлении решения в законную силу, если оно не обжаловано, по не немедленному исполнению (ст. 212 ТК РФ), получить исполнительный лист в канцелярии суда. Заявление о его выдаче желательно подать за 5-7 дней до даты вступления решения суда в силу, попросив выдать его на руки, а не направлять почтой.

### Шаг пятый

Отнести исполнительный лист в службу судебных приставов для возбуждения исполнительного производства. Желательно сделать копию исполнительного листа и на втором экземпляре заявления о возбуждении исполнительного производства попросить поставить печать о приеме заявления.

### Шаг шестой

Если трудовая книжка так и не была возвращена, ознакомиться с материалами исполнительного производства и посмотреть, что сделал пристав для исполнения решения суда. При необходимости обжаловать его бездействие в суд по ст. 441 ГПК РФ.

**Кристина Игоревна, увидел Ваш ролик в интернете про кредит. У меня завтра уже суд о взыскании денег, подал известный банк на меня. Написали, что я должен кучу денег. Написали какие-то дополнительные услуги. По расчетам банка сумма долга увеличилась в 3 раза, но я-то такую сумму не брал. Неустойка составляет половину кредита. Что мне делать? Может, просто не ходить на суд?**

Если банк подал в суд за невыплату кредита, то заемщику необходимо приложить все усилия, чтобы максимально снизить сумму долга.

Для снижения суммы долга необходимо проанализировать кредитный договор. В нем могут содержаться пункты, которыми должник при грамотной юридической поддержке может воспользоваться – это завышенная неустойка, неверные расчеты, дополнительные услуги, незаконные комиссии, навязанное страхование жизни и других рисков, нарушение очередности списания платежей, непропорциональное кредитование счета. Практически все банки, обращаясь в суд с иском о взыскании задолженности по кредитному договору, требуют еще и взыскания неустойки (штрафы, пени). Неустойка – это способ обеспечения обязательства. Обеспечительный характер неустойки позволяет суду снижать высокую неустойку до разумных пределов по ходатайству должника. При этом надо иметь в виду, что суд не вправе по своей инициативе снижать размер неустойки. Это возможно только по ходатайству. Для этого должны быть уважительные причины, сведения о которых придется предоставить суду. В качестве доказательств подойдут: справка о доходах, копия трудовой с отметкой об увольнении, медицинские документы и т.д.

Неверные расчеты, как правило, встречаются в случае, когда банк нарушает очередность списания платежей и представляет в суд расчет задолженности, основанный на противоречащем ст. 319 ГК РФ порядку списания денег со счета.

Однако встречаются случаи, когда банк приводит неверный расчет задолженности в принципе. Так может произойти из-за того, что изначально заемщику был выдан некорректный график платежей (в расчет включена большая сумма кредита). Банк списывает деньги по некорректному графику и, соответственно, в основной долг денег уходит меньше, что влияет на итоговую сумму задолженности.

Отдельно стоит обратить внимание на дополнительные услуги. Плата за СМС-информирование, услуги по управлению датой платежа и т.д. часто взимается с заемщика при подписа-

Консультирует  
**ЮРИСТ**  
**Кристина**  
**РОЩИНА**

Анонс  
рубрики



Телефон:  
**8-919-020-31-14,**  
**www.lawyer-33.ru**  
e-mail:  
**sledovatel.roshina@yandex.ru**

## Мой вопрос юристу:

---



---



---



---

**Сообщите свои координаты**  
(не для публикации, а для возможности  
уточнения вопроса)

---



---

нии кредитного договора за весь срок действия кредитного договора и за счет кредитных средств. Как минимум, можно написать в банк претензию об отказе от услуги и потребовать возврата остатка денежных средств на счет. В идеале же лучше всего потребовать признания дополнительной услуги, навязанной на основании ч. 2 ст. 16 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

В случае, когда плата за СМС взимается ежемесячно, надо посмотреть в выписке по счету, в каком порядке списывается комиссия – до списания процентов или основного долга или после. Правильно списывать после. Если же комиссия списывается вперед, необходимо посчитать, остались ли средства для погашения основного долга.

Комиссии за ведение ссудного счета, выдачу кредита, обслуживание счета, рассмотрение кредитной заявки банками уже не применяются. Вместе с тем, такие комиссии встречаются в старых кредитных договорах 2010-2013 годов. Наличие подобных комиссий позволяет снизить сумму задолженности на сумму комиссии, а иногда даже значительно больше, если уметь правильно применить Закон «О защите прав потребителей».

О том, что со счета заемщика была списана незаконная комиссия, можно узнать, изучив начальный период выписки из лицевого счета. В случае оспаривания сложность может возникнуть со сроком исковой давности по взысканию незаконной комиссии. Срок исковой давности составляет три года с момента списания комиссии. За пределами этого срока комиссия может быть взыскана только в случае, если банк не заявит о пропуске срока исковой давности.

80% кредитов выдаются вместе со страхованием жизни или здоровья. Признать недействительным условие кредитного договора о страховании очень сложно, особенно, в судах Москвы и Санкт-Петербурга. Со страхованием есть множество нюансов. Взыскать страховку можно только путем предъявления встречного искового заявления. Шансы на взыскание страховки повышаются, если:

- есть свидетель, готовый подтвердить, что отказался от услуги страхования было невозможно;
- в расчет полной стоимости кредита страховая премия не включена;
- сумма страховой премии указана в процентах от суммы задолженности, а не в рублях.

## Нарушение очередности списания платежа при просрочке

В соответствии со ст. 319 ГК РФ, суммой произведенного платежа, недостаточного для погашения задолженности в полном объеме, погашаются в первую очередь издержки кредитора по взысканию задолженности (государственная пошлина), процентам и основному долгу.

Банки довольно часто при просрочке списывают неустойку, комиссии, иные платежи до погашения процентов и основного долга. Такая очередность искусственно увеличивает задолженность и затрудняет исполнение основного обязательства. При таких обстоятельствах можно действовать двумя способами:

- взыскать списанную неустойку как неосновательное обогащение;
- представить свой расчет задолженности, в котором отразить правильную очередность списания.

## Кредитование счета

Кредитование счета после принятия ФЗ «О потребительском кредите (займе)» запрещено. Однако до принятия закона такая схема использовалась несколькими банками («Русский стандарт», «Тинькофф»). Суть в том, что при просрочке банк выдает заемщику кредит для уплаты процентов и штрафов и учитывает эту сумму в задолженность по основному долгу, на которую начисляет проценты.

Для того, чтобы использовать подобные схемы против банка, необходимо провести довольно сложные расчеты. Схема с кредитованием счета используется только применительно к кредитным картам.