

Юлия Дубинина

АДВОКАТ
ДЛЯ ДИЛЕТАНТОВ:
гид по праву

Издательство АСТ
Москва

УДК 37
ББК 67
Д 79

Автор иллюстраций — Вячеслав Аксенов

Дубинина, Юлия.

Д 79 Адвокат для дилетантов: гид по праву / Юлия Дубинина. — Москва : Издательство АСТ, 2019. — 256 с. — (Бизнес в инстаграме).

ISBN 978-5-17-113772-4

Юлия Дубинина — адвокат с 17-летним стажем, профессиональный медиатор, эксперт на TV, популярный блогер, член Ассоциации Юристов России.

Платить за коммунальные услуги меньше и сменить управляющую компанию? Избавиться от навязанных банком страховок по кредитам и увидеть подводные камни в ипотечном договоре? Найти доходы бывшего супруга, которые он так тщательно прячет, чтобы не платить алименты? Заставить работать судебных приставов или получить деньги за подарочный сертификат?

Вы держите в руках мощный инструмент, с помощью которого заставите закон работать на вас! Все, что для этого нужно, — прочитать соответствующий раздел и начать применять знания. Простые и работающие советы, образцы заявлений и жалоб. Вам больше не нужно платить за юридические консультации, вы сами сможете помогать себе и своим близким.

УДК 37
ББК 67

ISBN 978-5-17-113772-4

© Юлия Дубинина
© Вячеслав Аксенов
© ООО «Издательство АСТ»

ОТ АВТОРА



Уважаемые читатели, дорогие друзья!

Когда три года назад я начала вести аккаунт в Instagram, то не могла себе представить, насколько часто люди теряются в обычных жизненных ситуациях.

Подписчики задавали вопросы, я отвечала постами, и за три года к блогу присоединилось больше 400 тыс. человек! Я безмерно благодарна читателям за доверие.

Благодарна за доверие и вам!

Если вы держите в руках эту книгу, значит, в вашей жизни были случаи, когда вам не хватало совета юриста. Я рада, что вы выбрали книгу «Гид по праву». Я писала для Вас! В книге нет ни грамма воды, нет сложных юридических терминов. На страницах книги я излагаю так, как рассказывала бы лучшей подруге, спросившей совета. Вы избавлены от скучной теории и пространных размышлений.

Самый ценный ресурс — это время, и я старалась сделать так, чтобы вы не тратили много времени, а получили пошаговую инструкцию.

Особое внимание я уделила проблемам в сфере в ЖКХ, вопросам семейного и трудового законодательства.

Мы будем много говорить о правах потребителя и ваших отношениях с банками. В книге вы найдете ответы на вопросы: как сэкономить на коммунальных платежах, как взыскать и — главное — получить алименты, где искать неофициальный доход бывшего супруга. Как сэкономить на ипотеке? Что делать, если из интернет-магазина вы получили некачественную вещь и как приобрести автомобиль, чтобы не остаться без машины и без денег?

По каждой из этих тем можно написать целую книгу. Только вряд ли у людей есть время читать эти книги. Гораздо эффективнее на вопрос: «Как отказаться от навязанной в банке страховки» услышать ответ, что нужно обратиться с заявлением в страховую компанию в течение 14 дней со дня заключения договора. Книга, которую вы держите в руках, поможет быстро ориентироваться в жизненных ситуациях и разрешать их с пользой.

Книга состоит из 9 разделов.

ЖКХ

В разделе ЖКХ освещены вопросы экономии на коммунальных платежах: как снизить расходы и добиться от управляющей организации исполнения обязанностей.

СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

В разделе семейного права большое внимание уделено брачному договору, разводу и алиментам. Вы узнаете, как не прибегая к помощи частного детектива, доказать, что бывший муж получает больше, чем указано в справке у судебных приставов, и увеличить размер алиментов, и как заставить приставов лучше работать.

ТРУДОВОЕ ПРАВО

В разделе трудового права вы найдете ответы на вопросы о серых зарплатах и неофициальном трудоустройстве, о том, что делать, когда работодатель не предоставляет отпуск или заставляет писать заявление об увольнении.

БАНКИ

В разделе, посвященном банкам, мы обсудим ипотечные договоры и банковские страховки. Поговорим о кредитных историях, об организациях, куда можно эффективно пожаловаться на банк и некорректное поведение коллекторов.

ЧЕЛОВЕК ПОПАДАЕТ В ПОЛИЦИЮ

Раздел о том, как себя вести, если человек или его родственник попадает в полицию. Эта тема родилась спонтанно и, надеюсь, вам не пригодится, но предупрежден — значит, вооружен.

АВТОМОБИЛЬНОЕ ПРАВО

В разделе с этим кодовым названием вы узнаете, как вести себя в случае ДТП, как правильно заполнить Европротокол, чтобы страховая компания заплатила вам, а не вы ей, и еще много полезного для автомобилиста.

ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЯ

Этот раздел будет полезен всем без исключения. Каждый день мы покупаем товары и получаем услуги. Что делать, если интернет-магазин прислал некачественный товар? Если в кафе вас пытались накормить просроченными продуктами или в химчистке испортили любимое платье? Обо всем этом и многом другом вы узнаете в разделе, посвященном защите прав потребителя.

ПРАВИЛА И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ В СУД

В этом разделе вы найдете краткую, но очень полезную инструкцию по обращению в суд.

МЕДИАЦИЯ

Обязательно его прочтите — это альтернативный способ урегулирования споров, который поможет вам сэкономить время, нервы и деньги на судебных заседаниях.

Надеюсь, эта книга станет добрым советчиком и настоящим помощником в разных жизненных ситуациях.

Если вы не нашли в ней ответов на свои вопросы, добро пожаловать в мой блог @insta_advokat. Правовой клуб по адресу www.club-pravo.ru, где наша команда из 20 специалистов в разных отраслях права поможет разобраться в любой ситуации!



РАЗДЕЛ 1

ЖКХ

Кто думает, что ЖКХ — это неравная борьба управляющей компании и собственника?

Первые воруют средства, которые вторые заплатили, а миссия собственников — жалобами, угрозами и скандалами добиться установки лавочки у подъезда?

Интернет пестрит советами куда пожаловаться на управляющие организации, а также информацией про 101 способ мошенничества управляющей компании.

Давайте обсудим, как исправить положение.

Чтобы было проще понять, представим себе некую Светлану Владимировну, которая живет в квартире общей площадью 56 кв.м. в многоквартирном доме.

Обслуживает дом нашей героини, предположим, ООО «ЖКХ-Гарант».

Каждый месяц она получает квитанцию об оплате, которая состоит из:

1. Содержания жилья:

— осмотр и текущий ремонт помещений общего пользования;

— уборка придомовой территории и помещений общего пользования;

— утилизация мусора;

— услуги по управлению бюджетом;

— общедомовые нужды по электроэнергии;

— общедомовые нужды по водоснабжению;

— доп. услуги (консьерж, и т.д.).

2. Коммунальных услуг:

— вода горячая и холодная;

— отопление;

— газ;

— электричество.

3. Капитального ремонта.

Предположим, что наша героиня оплачивает следующие суммы по квитанции (берем условные суммы, чтобы было проще разобраться):

Содержание жилого помещения: по тарифу 20 руб. за кв. метр: $50 \times 20 = 1000$ руб.

Эти деньги платятся управляющей компании, из которых:

- 700 руб. уходит на содержание и управление МКД (многоквартирным домом);
- 15 руб. холодное водоснабжение общего имущества МКД (ОДН) это вода, которой моют подъезды;
- 40 руб. — горячее водоснабжение ОДН (тоже для уборки);
- 45 руб. — электроэнергия ОДН (освещение подъезда и лифты);
- 200 руб. — вывоз мусора.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ)

Эти деньги через счет управляющей организации идут ресурсосбытовым компаниям, тем, кто постав-
ляет газ, свет, воду, тепло.

- 2000 руб. — отопление;
 - 1000 руб. — горячая вода;
 - 100 руб. — холодная вода;
 - 300 руб. — газ;
 - 500 руб. — электроэнергия;
 - 200 руб. — водоотведение.
 - 500 — капитальный ремонт.
- Итого: 5 500 руб. в месяц.

Немало за квартиру в 50 метров, согласитесь?
А что взамен?

Подъезды в доме уже 10 лет не красили, окна фанерой заколочены, лавочек нет.

Даже гостей пригласить стыдно. Злится наша героиня на управляющую компанию, которая получает

каждый месяц по 5 000 тысяч и не давится, а подъезд покрасить не на что.

А спросишь УК, так они расскажут про много-миллионные долги из-за неплательщиков, потому что ресурсосбытовым компаниям ровным счетом наплевать, кто за квартиру платил, а кто нет.

ОТКУДА БЕРУТСЯ ДОЛГИ?

Собственники не оплачивают вовремя потребленные услуги.

Например, поставила энергосбытовая компания электричества на 2 млн. в месяц и хочет 2 млн. рублей получить. Из 2 млн. рублей потребители внесли только 1 млн 500 тыс., энергосбытовую компанию это не волнует.

Есть у управляющей компании 500 тыс, которые она собрала на содержание жилья — пусть ими и расплачивается.

Расходы на услуги банка.

Собрала управляющая компания с дома 5 млн. руб. на оплату тепла, а банк из этой суммы вычел от 1% до 3% за перевод денег, следовательно, за будет перечислено не 5 млн. рублей, а 4 950 000, а 50 000 руб. УК будет должна.

Именно поэтому многие управляющие компании в результате банкротятся.

Единственные деньги, которыми может распоряжаться УК, это деньги, внесенные собственниками на содержание жилья (лавочки, ремонт подъезда, вывоз мусора и т.д.) — те самые 700 руб.

Посчитаем их.

700 руб. – 20% НДС = 560 руб.

Фонд оплаты труда работникам УК с учетом налогов — не меньше, чем 300 руб. с квартиры.

Итого на содержание жилья из денег, которые за платила по квитанции Светлана Владимировна остается 260 руб.

Это не мало, тем более, что у некоторых собственников квартира бóльшей площади, а значит и платят они больше.

Но ведь и не 1 000 руб., как считает Светлана Владимировна.

Теперь, когда мы примерно представляем доходы и расходы, давайте разберемся, как сделать так, чтобы дом был в порядке, выясним, за что мы переплачиваем, и как этого избежать.

Но для начала я призываю вас не бороться с управляющими организациями, а начать с ними сотрудничать.

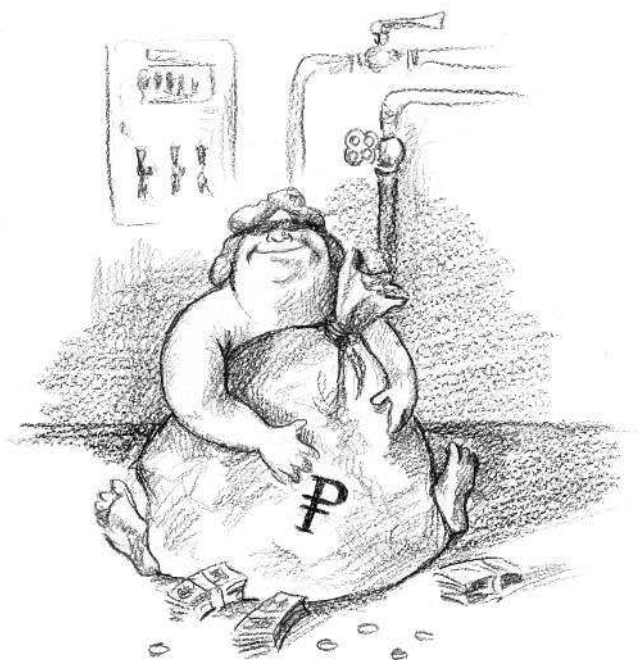
Как это сделать? Активно участвовать в жизни дома, присутствовать на собраниях, контролировать расходы.

А еще я расскажу, где можно сэкономить и как не дать себя обмануть.

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Начнем с общедомовых нужд (ОДН), т.к. это самая скользкая тема в плане оплаты. Общее имущество дома (лифты, чердаки, подвалы) нужно отапливать, убирать, освещать, и делается это за счет собственников квартир.

Регионы устанавливают нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, и,



если норматив не превышен, то ОДН оплачивают собственники пропорционально площади квартиры. Если превышен, то разницу оплачивает управляющая организация.

Рассчитывают ОДН так:

1. Снимают показания общедомового счетчика.
2. Суммируют показания всех индивидуальных счетчиков.
3. Вычитают из общих показаний индивидуальные и находят разницу.
4. Разницу делят на всех жильцов.

Если разница меньше норматива, ее оплачивают жильцы.

Если больше, то жильцы платят до норматива, а все, что свыше, оплачивает УО.

Что это значит?

Допустим, энергосбытовая компания поставила электроэнергию по общедомовому счетчику в месяц на 3 000 000 руб. Эта сумма должна соответствовать показаниям индивидуальных счетчиков со всех квартир. Но кто-то из жильцов забыл или не успел передать показания, и в энергосбытовую компанию поступили данные по энергопотреблению на сумму в 2 500 000.

Разница в 500 000 руб. будет считаться общедомовым расходом и разделится между всеми жильцами.

Если норматив ОДН составляет, к примеру, 450 000 руб., то 50 000 руб. из 500 000 руб. доплатит управляющая организация, но 450 000 руб. все равно разделят между собственниками. Нормативы утверждаются регионами и зависят от типа дома.

Например, для многоэтажного дома с лифтом норматив будет выше, а для пятиэтажки ниже.

Конечно, собственник имеет право ознакомиться с показаниями общедомовых счетчиков и узнать расчет по нормативу, но этого недостаточно.

Как вы уже знаете, разницу между общедомовыми счетчиками и показаниями индивидуальных счетчиков составляют не только расходы на освещение в подъезде или работу лифтов. Это еще и потребленная электроэнергия соседей, которые не передали показания своего счетчика.

Еще раз для примера:

Представим, что соседи Светланы Владимировны, люди необязательные и до 10-го числа показа-

ния счетчиков в энергосбытовую компанию не общили.

Таких необязательных в доме 20 человек.

Девятого числа энергосбытовая организация присылает представителя для снятия показаний общедомового счетчика, вычитает из них переданные показания, а разницу распределяет между всеми как ОДН.

Если разница не превысит норматив, то она полностью будет распределена между всеми жильцами, если превысит, то все, что сверх норматива, доплатит управляющая организация.

Но долг у соседей все равно образуется, даже несмотря на то, что весь дом скинулся и за них заплатил.

Вопрос на засыпку, когда они его погасят, то кто-то вам вернет деньги?

Пока вы думаете, давайте прикинем, как свести ОДН к ничтожным суммам?

Снижаем расход на ОДН на примере электроэнергии, она самая дорогая. Надо:

— установить в подъезде датчики движения, энергосберегающие лампочки;

— установить в доме общедомовой счетчик, иначе потребление ОДН будет рассчитываться по нормативу, независимо от наличия датчиков движения;

— следить, чтобы все вовремя подавали показания индивидуальных счетчиков. Даже не платили, а именно подавали. Если показания будут переданы, то включить задолженность в ОДН энергосбытовая компания не сможет.

Облегчить можно заключив дополнительный договор с управляющей организацией, которая за от-