

В 2008 году в Управление Роспотребнадзора по Орловской области поступило около 800 обращений граждан, просивших разъяснить, какие требования потребителя обязан удовлетворять продавец, реализующий товары, на которые установлен (или не установлен) гарантийный срок. Людей также интересовало, правомерна ли реализация товаров без гарантийных сроков. О правах и обязанностях потребителей и продавцов рассказывает начальник отдела защиты прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Орловской области Н.А. БОРОДИНА.

Закон «О защите прав потребителей» четко предусматривает порядок предъявления потребителем соответствующих требований к продавцу в случае приобре-

ГАРАНТИЯ – ЭТО ВАЖНО!

тения товара ненадлежащего качества. В соответствии с пунктом 1 статьи 18 данного закона потребитель, обнаруживший в товаре недостатки (если они не были оговорены продавцом), имеет право по своему выбору:

потребовать замены на товар той же марки (модели, артикула);
потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;

потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом;

отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы, при этом по требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона «О правах потребителей» потребитель вправе предъявить данные требования, если недостатки товара обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

Если гарантийный срок на товар не установлен, то потребитель имеет право предъявить указанные требования при обнаружении недостатков товара в срок, не превышающий двух лет со дня передачи товара потребителю (если более длительные сроки не установлены законом или договором).

Однако продавец будет отвечать за недостатки товара, на который не установлен гарантийный срок, если потребитель докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента.

Если же гарантийный срок на товар установлен, то продавец будет отвечать за его недостатки, если не докажет, что они возникли после передачи товара потребителю из-за нарушения потребителем правил использования, хранения или транспортировки товара, действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Следует отметить, что бремя доказательства относительности качества товара, на который установлен гарантийный срок, лежит на продавце, то есть потребителю не надо доказывать причину возникновения недостатка в товаре. Закон предусматривает, что при возникновении спора о причинах недостатков товара продавец

обязан провести экспертизу товара за свой счет.

Все чаще перед потребителями встает вопрос, **обязан ли продавец устанавливать гарантийный срок на товар?**

Права и обязанности продавца в области установления гарантийного срока закреплены в статье 5 Закона «О защите прав потребителей».

Закон наделяет продавца правом (но не обязанностью) устанавливать на товар гарантийный срок, если он не установлен изготовителем. Продавец также имеет право установить гарантийный срок выше установленного изготовителем, но не вправе его сократить или отменить. Таким образом, требование установления гарантийного срока возложено не на продавца, а на изготовителя.

Еще раз напоминаем потребителям: при выборе товара необходимо обращать внимание на наличие гарантийного срока на товар и отдавать предпочтение товару, на который установлен гарантийный срок. Наличие гарантийного срока упрощает порядок обращения и удовлетворения законных требований потребителя (в случае приобретения товара ненадлежащего качества), закрепленных Законом РФ «О защите прав потребителей».

Работой компаний, управляющих нашими домами, сегодня недовольны многие: квартплату собирают исправно, а куда она уходит — вопрос. Трубы не меняются десятилетиями, крыши текут, подъезды не ремонтируются... Можно ли исправить ситуацию в многострадальном ЖК? Шанс есть, если взять управление домом в свои руки, создав ТСЖ.

Товарищество собственников жилья, или сокращенно ТСЖ, — некоммерческая организация, объединение собственников помещений (квартир и нежилых) для совместного управления многоквартирным домом и решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, мусорные камеры, чердаки, подвалы, технические этажи, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и прочее оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений дома и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений большинством голосов от общего числа голосов всех собственников. При этом на собрании должно присутствовать не менее 50% собственников. Долю голосов, принадлежащих собственнику помещения, можно считать следующим образом: площадь квартиры или нежилого помещения, принадлежащего собственнику, делится на сумму площадей всех квартир и нежилых помещений в доме, находящихся в частной либо в муниципальной собственности. При голосовании по вопросу создания ТСЖ и участию в деятельности ТСЖ собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права.

На собрании принимается устав ТСЖ, выбирается правление (по одному человеку от подъезда), председатель ТСЖ и ревизионная комиссия, которая будет проверять прозрачность бухгалтерии и целевое расходование средств.

Проект устава необходимо подготовить заранее на основании образцов уставов других ТСЖ, при этом, если есть возможность, лучше проконсультироваться у юристов и практиков,

ТСЖ также путем подачи собственником помещения заявления. Собственник помещения, не желающий быть членом ТСЖ, заключает с товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В дальнейшем все отношения между ними строятся на основании данного договора. Члены ТСЖ с товариществом договоров не заключают, так как подчиняются уставу ТСЖ и решениям общего собрания. После собрания необходимо открыть расчетный счет в банке и зарегистрировать новую форму управления домом. Для этого председа-

тельств ТСЖ должен предоставить в налоговую инспекцию по месту жительства следующие документы:

заявление о постановке на учет налогоплательщика;
Устав ТСЖ со схемой определения и распределения долей участия всех собственников;
выписку из протокола общего собрания;
описание общего имущества;
карту постановки на учет налогоплательщика и приложения к ней (№№1 и 2);
сведения о правах на льготы по налогам;
справку из банка обо всех открытых счетах;
выписку из протокола собрания членом правления о выборе председателя правления (если он не был избран на общем собрании).

Так как ТСЖ — юридическое лицо, то его необходимо зарегистрировать в Управлении Федеральной регистрационной службы по Орловской области, предъявив следующие документы:

технической документации на здание в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.
После всего вышеперечисленного ТСЖ вправе от имени собственников заключать договоры с организациями — поставщиками коммунальных услуг, а также начислять соответствующие коммунальные платежи для жильцов. После заключения договоров ТСЖ представляет в администрацию района их перечень с указанием даты, номера договора и организации, с которой этот договор заключен. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются городской администрацией, а размер платы за содержание и ремонт жилья (техобслуживание) определяются на общем собрании собственников. Следует знать, что в эту графу квитанции включена и зарплата председателя правления ТСЖ.
Плата за жилищно-коммунальные услуги от пользователей (нанимателей, арендаторов) и

заявление о государственной регистрации по форме № 11001 (форму заявления можно взять в УФНС);

протокол общего собрания (подлинник или нотариально заверенная копия);

два экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием собственников);

квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию товарищества.

После создания ТСЖ проводится процедура передачи дома в управление товариществом. Дом передается по акту приемки-передачи с приложением тех-

собственников квартир и нежилых помещений поступает непосредственно на счет ТСЖ, если товарищество не заключило договор управления с другой организацией, по условиям которого передало ей функции по проведению расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Собственники помещений перечисляют плату за жилищно-коммунальные услуги на счет ТСЖ независимо от членства в товариществе. Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества. Прозрачность бюджета — это привилегия, которой лишены жители домов, где не созданы ТСЖ.

ТСЖ может управлять домом самостоятельно, нанимая работников и заключая прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями; может передать функции техобслуживания и эксплуатации дома выбранной товариществом эксплуатирующей организации (на основании договора о содержании и ремонте общего имущества); может передать все функции управления профессиональной управляющей организацией, заключив с ней договор управления и осуществляя только контроль за ее работой. Собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющей, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов, ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ.

В ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т. п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др. Кроме того, дома, в которых созданы ТСЖ, в первую очередь включаются в программу капитального ремонта жилья.

Полосу подготовила Татьяна ФИЛЕВА.

Как создать ТСЖ



имеющих опыт работы в данной сфере.

На собрании собственников также необходимо принять решение о передаче дома в управление созданному ТСЖ.

Членом ТСЖ может быть любой гражданин, юридическое лицо, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, а также уполномоченные государственные или муниципальные органы, которые представляют интересы нанимателей квартир, находящихся в муниципальной собственности. Сами наниматели не могут голосовать за создание ТСЖ и быть членами товарищества.

Собственники помещений, которые вступили в ТСЖ, должны составлять большинство, иначе ТСЖ подлежит ликвидации по решению общего собрания собственников.

Членство в ТСЖ добровольное, возникает на основании заявления собственника помещения. Прекращается членство в