

Только товарищество собственников жилья:

- реально объединяет собственников помещений в многоквартирном доме;
- защищает интересы самих собственников помещений, а ничьи иные;
- обеспечивает участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме и отвечает перед ними за надлежащее состояние этого имущества;
- дает возможность контролировать расходование средств, формирующихся за счет взносов/платежей собственников;
- освобождается на уплаты налога на прибыль с аккумулируемых на банковском счете ТСЖ средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;
- защищает интересы собственников перед всеми подрядчиками и исполнителями услуг, ресурсоснабжающими организациями, контролирует исполнение договорных обязательств, количество, качество и режим поставки ресурсов.

Опыт многих ТСЖ показывает, что многоквартирные дома, которыми они управляют, находятся в лучшем состоянии, чем аналогичные, управляемые муниципальными организациями

ТСЖ – не ЖЭУ, а представитель интересов собственников и заказчик услуг!

Лучшая практика – сочетание самоуправления с профессиональным управлением:

- принятие решений, формирование заказа на услуги и контроль качества остаются за ТСЖ;
- оказание услуг на договорной основе – за управляющей компанией или соответствующими специалистами.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Задачи деятельности товарищества собственников жилья:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление собственникам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания дома в интересах членов товарищества;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль за соблюдением норм общежития.

Проект
Поддержка собственников жилья

<http://hsp.tsg-rf.ru>

ПРЕИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

**как способа управления
многоквартирным
домом**



ФОНД НОВАЯ
ЕВРАЗИЯ



USAID | РОССИЯ
ОТ АМЕРИКАНСКОГО НАРОДА

ФОНД
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Управление товариществом собственников жилья	Управление управляющей организацией	Непосредственное управление собственниками помещений
Кто принимает решения по ключевым вопросам управления многоквартирным домом		
Общее собрание собственников помещений (Общее собрание членов ТСЖ)	Общее собрание собственников помещений	Общее собрание собственников помещений
Кто занимается управлением / осуществляет функции управления многоквартирным домом		
<p>Органы управления ТСЖ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общее собрание членов ТСЖ • Правление ТСЖ – постоянно действующий орган управления, подотчетный общему собранию членов ТСЖ <p><i>Правление ТСЖ может заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией, нанять специалиста по управлению домом</i></p>	Управляющий / персонал управляющей организации	<p>Совместно все собственники помещений</p> <p><i>При небольшом количестве собственников в доме такой способ возможен и эффективен. При большом количестве собственников – домом практически никто не управляет.</i></p>
Кто определяет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения		
Органы управления ТСЖ	Общее собрание собственников помещений (с учетом предложений управляющей организации)	Общее собрание собственников помещений
Цели органа управления		
Совпадают с интересами собственников помещений	Получение прибыли – цель любой коммерческой организации	Совпадают с интересами собственников помещений
Как собирается / куда вносится плата за жилое помещение		
<p>На банковский расчетный счет ТСЖ, в том числе при привлечении управляющей организации (управляющего) Средства тратятся только на содержание дома. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома</p>	<p>На банковский расчетный счет управляющей организации</p> <p><i>Неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению</i></p>	«В шапку» или каждый самостоятельно оплачивает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Контроль результата работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расходования средств собственников		
<p>Контролируется и результат работы, и расходование средств</p> <p><i>Осуществлять контроль можно постоянно, периодически, выборочно</i></p>	<p>Контролируется только результат работы по итогам года, но не расходование средств</p> <p><i>Подразумевается, что все средства собственников затрачены на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме</i></p>	<p>Всякий контроль практически отсутствует</p> <p><i>Возможно злоупотребление собранными средствами собственников, нецелевое использование средств, «потеря» средств</i></p>
Кто заключает договоры и взаимодействует с ресурсоснабжающими организациями, контролирует качество и количество ресурсов		
Органы управления ТСЖ	Управляющая организация	Каждый собственник самостоятельно
Где аккумулируются средства собственников на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме		
<p>На банковском счете ТСЖ</p> <p><i>Эти средства не облагаются налогом на прибыль</i></p>	<p>На банковском счете управляющей организации</p> <p><i>Неизрасходованные как аванс на работы, порученные договором управления, средства облагаются налогом на прибыль</i></p>	<p>Каждый собственник накапливает средства самостоятельно</p> <p><i>Часто производится сбор средств «в шапку» с риском потери всех средств</i></p>