

Цели управления МКД

- *Благоприятные и безопасные условия проживания граждан*
- *Надлежащее содержание общего имущества в МКД*
- *Решение вопросов пользования общим имуществом*
- *Предоставление коммунальных услуг жителям МКД*

ПРОБЛЕМЫ ВЫБОРА ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: непосредственное управление

- *Законодательно не установлены ограничения для непосредственного управления*
- *Непосредственное управление оправдано и целесообразно только в домах с небольшим количеством собственников, способных договорится друг с другом*
- *В большинстве МКД* «управление всеми» = «не управляется никем»*
- *Искусственное «подталкивание» собственников к непосредственному управлению – способ уйти от ответственности за качество коммунальных услуг и полную оплату коммунальных ресурсов*

Прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений не соответствуют интересам собственников (никто не заинтересован в ресурсосбережении, никто не защищает общие интересы, нет эффективного контроля за качеством услуг)

* Многоквартирный дом

ПРОБЛЕМЫ ВЫБОРА ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: управляющие организации

Отсутствие реальной конкуренции

Попытки «закрыть рынок»

- введение требований к управляющим организациям, затрудняющим доступ новым организациям малого бизнеса, индивидуальным предпринимателям в эту сферу
- лоббирование муниципалитетами интересов новых ООО, созданных на базе муниципальных управляющих и обслуживающих организаций

Старые методы работы новых управляющих организаций

- ориентированы не на собственников жилья как заказчиков, а на органы власти
- не заинтересованы в активном взаимодействии с собственниками и учете их интересов
- фактически нет по-объектного управления
- цена договора управления ориентирована на «муниципальные тарифы»
- не готовы к конкуренции

Старые методы работы новых управляющих организаций

- Решаются краткосрочные задачи по содержанию дома
- Нет перспективных планов управления недвижимостью
- Нет обоснования финансовой потребности для улучшения состояния МКД

ПРОБЛЕМЫ ВЫБОРА ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: ТСЖ

1. Собственники не понимают основных преимуществ ТСЖ

- единственный надёжный способ контролировать целевое расходование средств
- минимизация риска «недобросовестности» управляющего и/или подрядчиков
- установленные законом и уставом процедуры участия в управлении домом
- постоянно действующие органы управления, представляющие интересы собственников
- возможность быть «коллективным заказчиком» услуг на рынке

2. Превратное представление о неизбежности «самоуправления» и «самообслуживания» в ТСЖ

3. Значительная доля «формальных» ТСЖ, в которых собственники ни в чем не участвуют, ничего не решают

4. Неблагоприятная местная среда

Важна не просто численность ТСЖ, а осознанный выбор собственников, активное вовлечение их дела товарищества, реальный пример лучших практик управления

Преимущества ТСЖ

Самостоятельность в управлении домом

- 1. Оптимальное соотношение цены и качества услуг***
- 2. Экономия водо-, тепло-, энерго- ресурсов***
- 3. Дополнительные доходы***
- 4. Планирование ремонтов***

ТСЖ

варианты организации

1.



1 МКД

2.



несколько МКД объединенных земельным участком, сетями инженерно-технического обеспечения инфраструктурой

3.



несколько индивидуальных домов

Органы управления товариществом

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

- *установление размера платежей и взносов*
- *образование фондов*
- *решение о получении кредитов*
- *определение направлений использования расходов*
- *решение о сдаче в аренду или переходе прав на общее имущество*

ПРАВЛЕНИЕ (председатель)

осуществляет текущую деятельность товарищества:

- *управление домом или заключение договора на управление*
- *составление смет и отчетов*
- *найм и увольнение работников*
- *заключение договоров обслуживания*

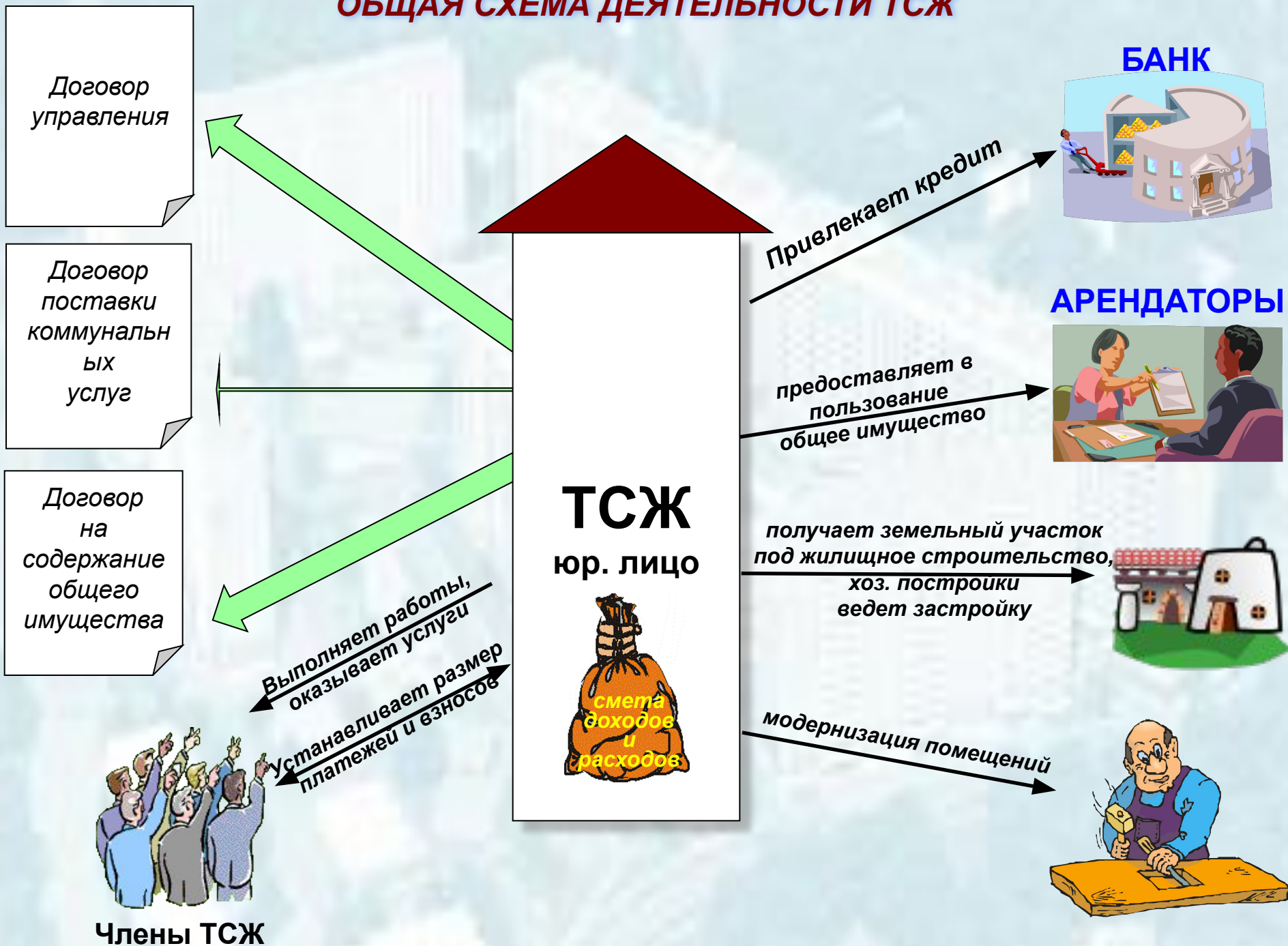
РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

- *ревизия финансовой деятельности ТСЖ не реже 1 раза в год*
- *заключение по смете ТСЖ и отчет о финансовой деятельности*

Эффективная схема работы ТСЖ с управляющей компании



ОБЩАЯ СХЕМА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ



За что платит собственник жилья?

Плата за жилое помещение

- услуги по управлению домом
- содержанию
- текущему ремонту общего имущества
- капитальному ремонту общего имущества

Плата за коммунальные услуги

- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- газоснабжение
- отопление (теплоснабжение)

Кто чем владеет ?

Общее имущество собственников МКД

Помещения в доме, не являющиеся частью квартир, предназначенные для обслуживания более 1-го помещения:

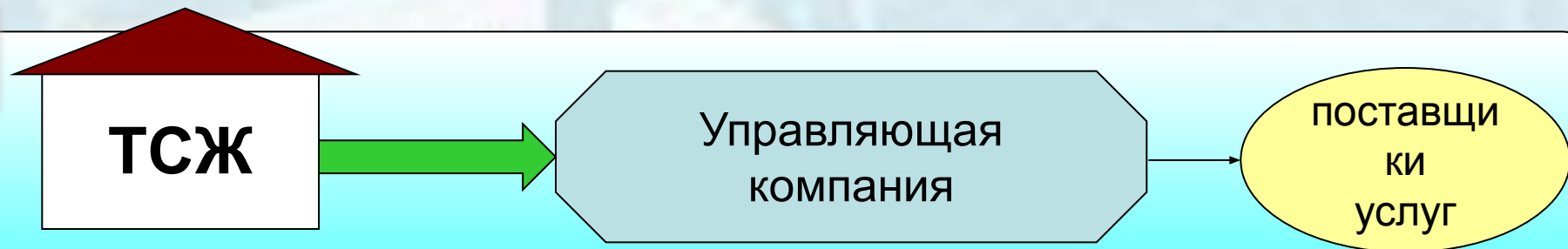
- лестничные площадки
- лестницы
- лифты, лифтовые шахты
- коридоры
- тех. этажи, чердаки
- подвалы, инженерные коммуникации
- крыши
- оборудование
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства
- иные объекты расположенные на земельном участке

Имущество товарищества

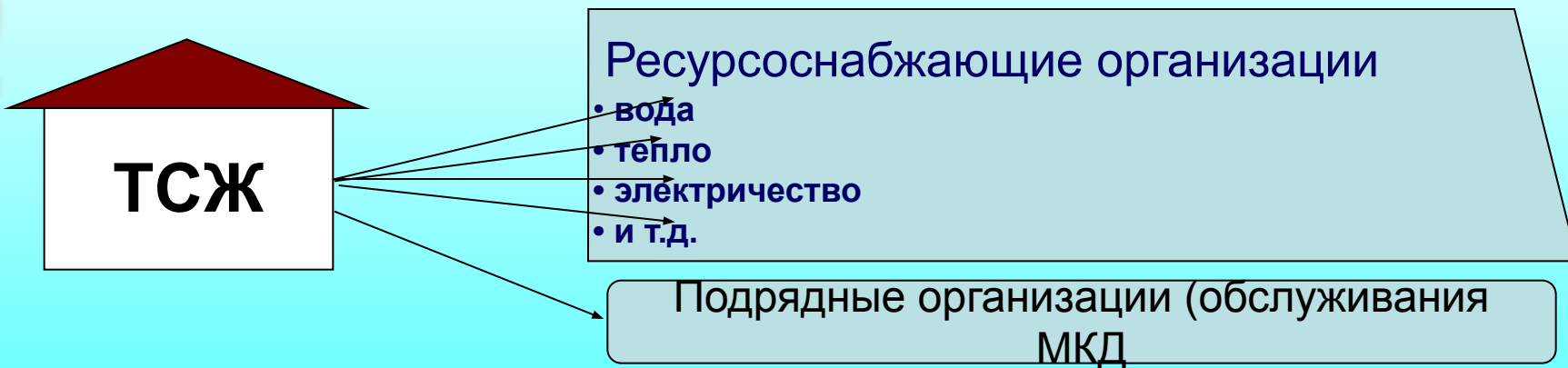
- обязательные платежи и вступительные взносы
- доходы от хозяйственной деятельности
- субсидии
- прочие поступления

Варианты договорных отношений ТСЖ с поставщиками услуг

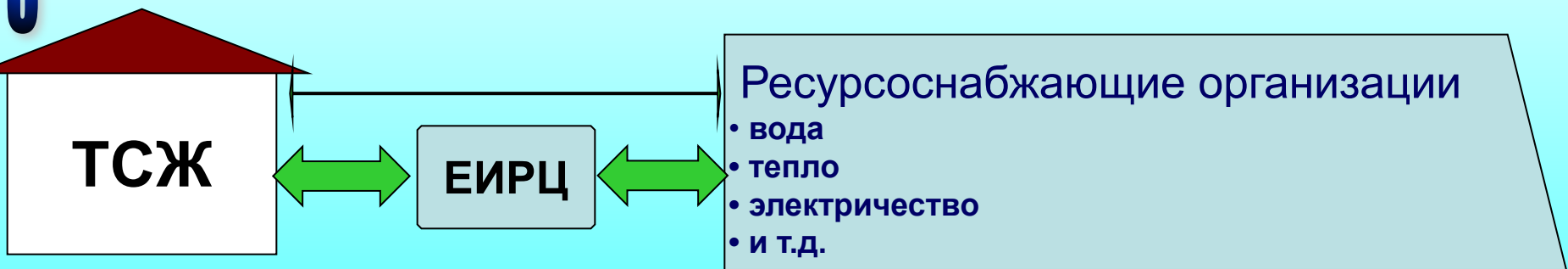
1



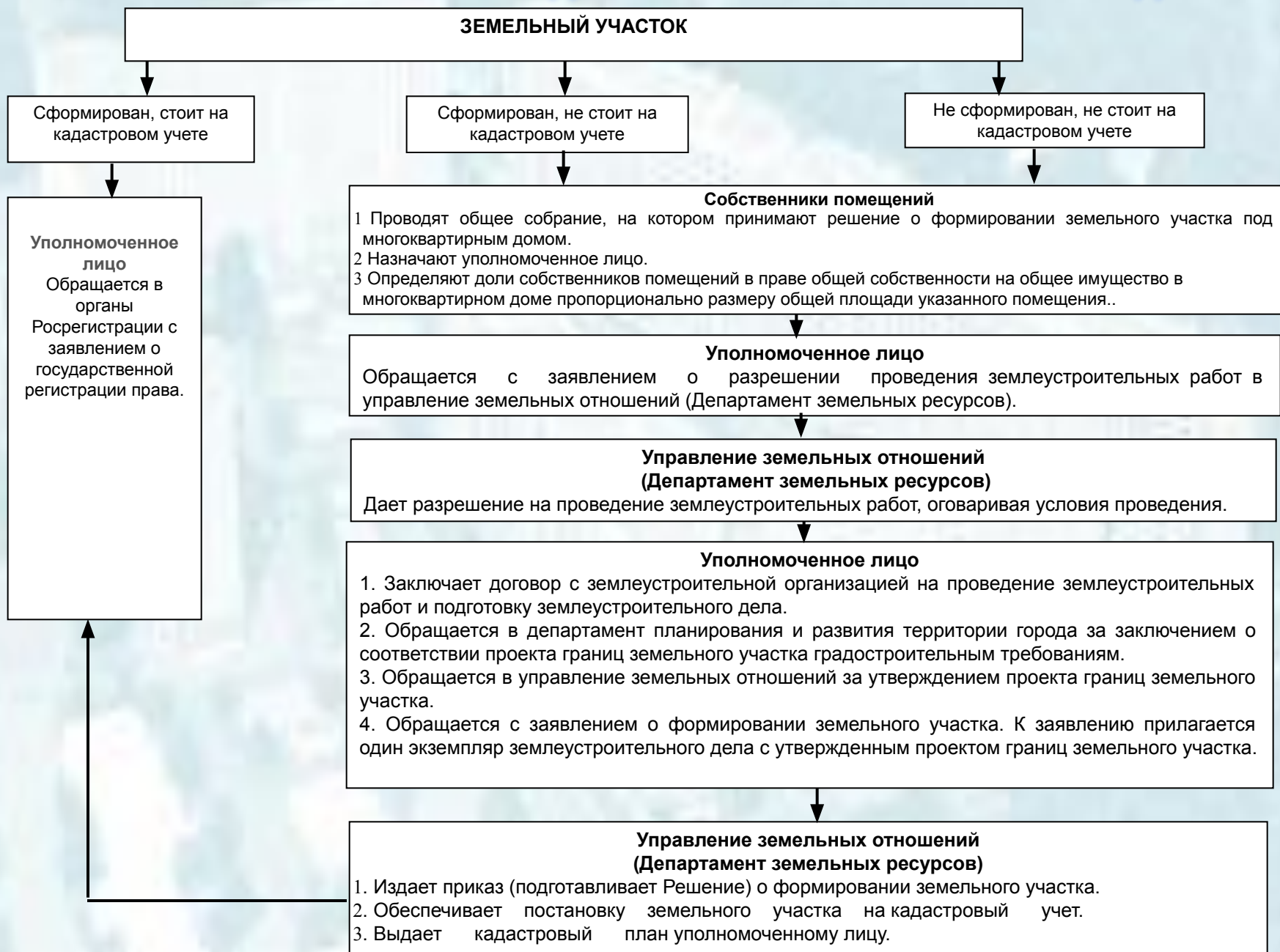
2



3



ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ



Финансирование капитального ремонта МКД в котором создан ТСЖ



**Финансирование капитального ремонта при управлении МКД
управляющей организации**

