

O

N

**ПРЕЗЕНТАЦИЯ
ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ТСН**

L

Y



СОДЕРЖАНИЕ

1. Тренды в управлении недвижимостью
2. Преимущества формы управления ТСН
3. Основные функции и задачи ТСН
4. Общее имущество
5. Порядок создания ТСН
6. Основные документы
7. Собрание собственников
8. Рекомендуемая схема взаимодействия ТСН с контрагентами

ТРЕНДЫ

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (В ТОМ ЧИСЛЕ АПАРТАМЕНТОВ) ВСЕ БОЛЬШЕЕ ЧИСЛО СОБСТВЕННИКОВ ПРЕДПОЧИТАЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ УПРАВЛЕНИЕ СВОИМ ИМУЩЕСТВОМ ЧЕРЕЗ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТСН)

ПОДОБНАЯ ТЕНДЕНЦИЯ НАМЕТИЛАСЬ КАК СРЕДИ ДЕЙСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ, ТАК И СРЕДИ НОВЫХ ПРОЕКТОВ, В РАМКАХ КОТОРЫХ РЕШЕНИЕ ОБ УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТОМ В ФОРМЕ ТСН ОБСУЖДАЕТСЯ УЖЕ НА ЭТАПЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



ПРЕИМУЩЕСТВА ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЧЕРЕЗ ТСН

ТСН – МАКСИМАЛЬНАЯ ЗАЩИТА И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ

- Основные правила работы ТСН формируются совместно всеми Собственниками и отражаются в Уставе ТСН
- Ключевые вопросы решаются общим собранием членов ТСН, отдельные функции делегируются Правлению/Председателю ТСН, которые, в свою очередь, избираются из числа наиболее компетентных Собственников помещений
- Правление/Председатель непосредственно осведомлены о нуждах дома, необходимых услугах, что позволяет им наиболее эффективно организовывать операционную деятельность ТСН
- Все процессы строятся с учетом интересов самих Собственников, что позволяет создавать комфортные условия для проживания

ОПЕРАТИВНЫЙ КОНТРОЛЬ

- Возможность осуществления Собственниками контроля качества, стоимости и методов управления общим имуществом на любом этапе

ВОЗМОЖНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОБСТВЕННЫХ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ

- Для оказания услуг ТСН может использовать собственный штат сотрудников, а также привлекать по своему выбору профессиональные специализированные компании для комплексного обслуживания или для выполнения отдельных видов услуг, например, для эксплуатации, уборки, охраны объекта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТ ИМЕНИ ТСН ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

- Прямой контроль обеспечения объекта коммунальными ресурсами

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ТСН



ТСН – это добровольное объединение собственников недвижимого имущества в форме юридического лица, являющегося некоммерческой организацией

ТСН создаётся для реализации собственниками недвижимости своих обязательств по содержанию и совместному владению имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании (п.1 ст.123.12 ГК РФ)

Члены товарищества обладают правом участия в ТСН, формируют его высший орган, обладают правами и обязанностями в отношении созданного ими юридического лица (п.1, 2 ст. 65.1 ГК РФ)

ТСН осуществляет обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников в доме. ТСН может также сдавать в аренду части общего имущества по решению общего собрания собственников (ч.1 – 2 ст.152 ЖК РФ)

ТСН, как правило, создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусматривается Уставом

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Состав общего имущества Комплекса определяется в соответствии с действующим законодательством РФ по аналогии с многоквартирными жилыми домами (п. 1.6 ДДУ).

К общему имуществу дома относятся, в частности, помещения, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. N 64).

**ТЕХНИЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ**

**ОБОРУДОВАНИЕ И
КОММУНИКАЦИИ**

**ЛИФТОВЫЕ
И ИНЫЕ ШАХТЫ**

И ДРУГОЕ

ОСНОВНОЙ ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ТСН



ОСНОВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

УСТАВ ТСН – ОСНОВНОЙ ДОКУМЕНТ, РЕГУЛИРУЮЩИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

Устав ТСН должен:

- соответствовать нормам Гражданского и Жилищного кодексов
- содержать предмет и цели деятельности ТСН
- определять состав и компетенцию органов управления ТСН
- предусматривать права и обязанности членов ТСН
- определять порядок принятия решений по вопросам управления общим имуществом дома

Устав ТСН принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосующих (ч.2 ст.135 ЖК РФ).

Устав определяет:

- процедуры принятия решений
- состав обязательных платежей, вносимых собственниками помещений (платежи за эксплуатацию, за коммунальные, охранные и иные услуги, взносы на создание резервных фондов и пр.)
- обязанности и права членов товарищества
- количество членов Правления и их полномочия и срок
- функции Председателя ТСН, срок и пределы его полномочий
- порядок уведомления собственников о проведении собраний
- возможность создания резервных фондов (на текущий ремонт общего имущества и пр.)

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

ОЧНАЯ ФОРМА

Совместное присутствие собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование

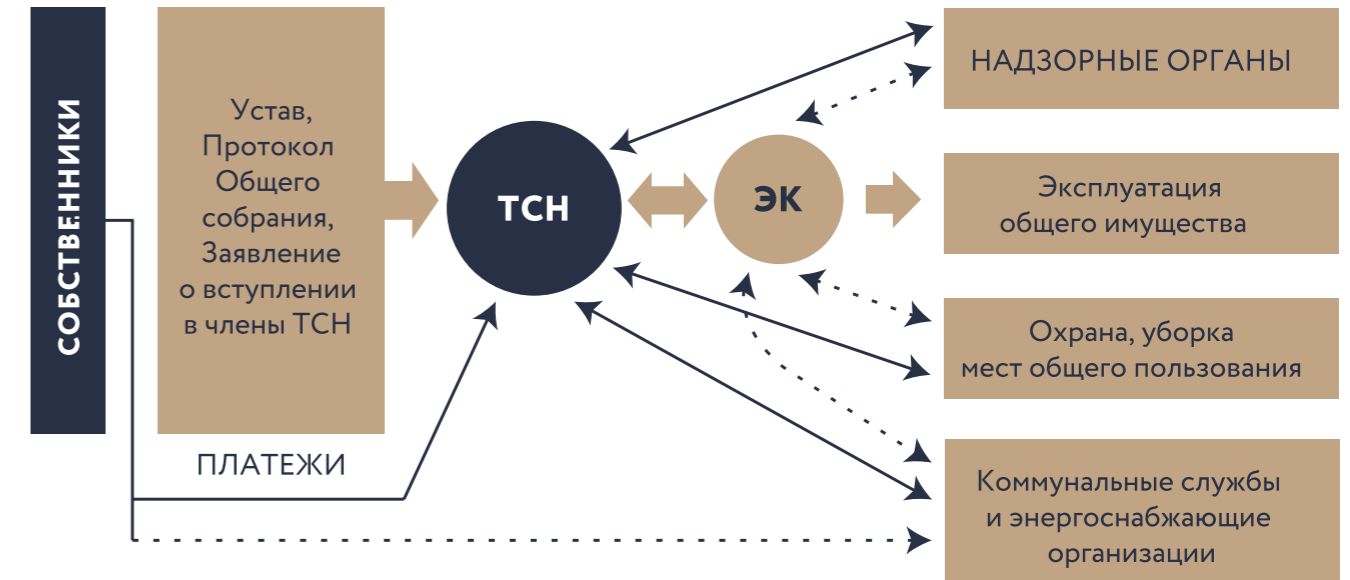
ЗАОЧНАЯ ФОРМА

Собрание, проводимое опросным путем, или с использованием системы электронного голосования

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА

Предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений

РЕКОМЕНДУЕМАЯ СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ТСН С КОНТРАГЕНТАМИ



С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ И КОНТРОЛЯ РАБОТ, ОПЕРАЦИОННОЕ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ВСЕХ СЕРВИСНЫХ ДОГОВОРОВ ЦЕЛЕСООБРАЗНО ПЕРЕДАТЬ В ВЕДЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ПЛАТЕЖИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ СОБСТВЕННИКИ МОГУТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КАК ЧЕРЕЗ ТСН, ТАК И НАПРЯМУЮ ПОСТАВЩИКАМ РЕСУРСОВ

ОТСУТСТВУЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР МЕЖДУ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И КАЖДЫМ СОБСТВЕННИКОМ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ПРОЩЕ И МЕНЕЕ ЗАТРАТНО

ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КОМПАНИЕЙ

**МИНИМАЛЬНЫЙ ШТАТ ТСН
МИНИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ТСН**



**ONLY
МОСКВА
УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, 4Б**