

2.4. Блоки и функции системы управления ТСЖ

В системе управления ТСЖ можно выделить два основных блока: экономический и эксплуатационный (технический). Эти блоки присутствуют во всех иерархических организационных уровнях системы. Они неразрывно связаны между собой.

Экономический блок обеспечивает рациональное управление финансовыми ресурсами. В нем решаются вопросы заключения договоров с энергоснабжающими, обслуживающими и другими организациями, расчета и получения оплаты с жильцов дома; составления сметы доходов и расходов; составления финансового плана и отчета по его выполнению; арбитражной работы; заработной платы наемных работников; платы в бюджет и специальные фонды; финансовой и налоговой отчетности; покупки материальных ценностей и их учета; заключения трудовых договоров и т. д.

К этому блоку можно условно отнести наем и увольнение работников, разработку и утверждение положений и должностных инструкций.

Не рассматривая все перечисленные вопросы, относящиеся к экономическому блоку, следует остановиться на вопросе образования и использования специальных фондов. В соответствии с ЖК РФ такие фонды могут образовываться по решению общего собрания. Представляется целесообразным создать в ТСЖ как минимум два фонда: резервный и материального поощрения (премирования и вознаграждения).

Резервный фонд создается для выполнения аварийных работ, непредвиденных работ и затрат, приобретения материалов, выполнения конкретных, заранее запланированных работ по текущему и капитальному ремонту.

Фонд материального поощрения создается для премирования наемных работников и членов ТСЖ, а также для вознаграждения членов правления по итогам работы ТСЖ за отчетный период (год). При создании такого фонда отпадает необходимость включения в смету расходов и доходов, а также в финансовый план статьи о вознаграждении членов правления. Разница в том, что предусмотренные этой статьей средства обычно рассматриваются как сумма, которая должна быть израсходована для вознаграждения членов правления, а при образовании рассматриваемого фонда формируется источник для этого вознаграждения, которое напрямую зависит от результатов деятельности ТСЖ. Кроме того, фонд материального поощрения, так же как и резервный фонд, может не полностью использоваться в отчетном периоде с переносом оставшихся средств в последующие периоды.

Возможен вариант, при котором средства для премирования и вознаграждения не выделяются в отдельный фонд материального поощрения, а аккумулируются в одном резервном фонде. Однако это не лучший вариант.

Следует остановиться на порядке вознаграждения членов правления. Предпочтительно, чтобы он был прозрачным, т. е. в бюллетень вносились бы ФИО каждого члена правления, включая председателя, с указанием суммы вознаграждения, предлагаемой правлением.

При совмещении должностей председателя правления и управляющего, когда вся повседневная работа обеспечивается этим лицом, вознаграждение остальных членов правления должно быть разумным, соответствующим реальному вкладу в результаты работы ТСЖ.

Эксплуатационный (технический) блок обеспечивает техническое обслуживание ТСЖ, проведение текущего и капитального ремонта, выполнение аварийных и непредвиденных работ и т. п. Осуществляют эти работы в основном главный инженер с привлечением специализированных организаций и наемные работники. При отсутствии в ТСЖ главного инженера контроль за перечисленными работниками осуществляет председатель правления или управляющий. Во всех случаях ответственность перед обществом остается за председателем правления и самим правлением.

Основными документами, регламентирующими работу технического блока, служат «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, и «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Функции управления в общепринятом понятии подразделяются на планирование, учет и контроль, оперативное управление (регулирование). Они присутствуют на всех иерархических уровнях системы управления и во всех блоках. Подробное рассмотрение функций управления в данную работу не входит; общее понятие о них можно составить при прочтении раздела 2.1.

В заключение следует подчеркнуть, что использование в практической деятельности рекомендаций, вытекающих из представленного материала, поможет ТСЖ избежать многих неопределенных ситуаций и встать на путь профессионального управления деятельностью ТСЖ. В то же время необходимо обратить внимание на то, что настоящая глава, рассматривая основы системы управления ТСЖ, не ставила целью охватить большинство экономических, правовых и технологических аспектов управления, которые могут найти отражение в отдельных работах и частично представлены в последующих главах.

Версия #1

Зверобой создал 18 декабря 2025 23:47:40

Зверобой обновил 18 декабря 2025 23:48:08