

Введение

Приватизация жилищного фонда, т. е. фактическая передача его в собственность населения, обусловила переход к новым формам управления многоквартирными домами (МКД), основанным на принципах рыночных отношений и ответственности собственников квартир за принадлежащее им в МКД имущество, и созданию организации нового типа – товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Жилищный кодекс (ЖК) РФ определяет ТСЖ как некоммерческую организацию, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечивая эксплуатацию этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

Из указанного определения следует, что основной функцией ТСЖ является обеспечение надлежащего содержания МКД, входящего в его состав. При этом под надлежащим содержанием подразумевается содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества МКД в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах эксплуатации показателями. Чем ближе к этим показателям будет содержание общего имущества МКД, тем выше следует считать обобщающий показатель эффективности функционирования ТСЖ. В то же время необходимо сознавать, что этот обобщающий показатель обеспечивается эффективностью различных мероприятий, осуществляемых ТСЖ в процессе реализации его основной функции.

Создание ТСЖ и его деятельность – сложный, многоплановый процесс, требующий определенных знаний и усилий.

Во-первых, целесообразно изучить имеющийся опыт создания ТСЖ, раскрывающий многие трудности организационного плана.

Во-вторых, для каждого создаваемого ТСЖ необходимо выполнить анализ всех местных факторов, позволяющих остановить свой выбор на наиболее эффективном способе управления.

В-третьих, если такой выбор сделан, разработать систему управления ТСЖ, позволяющую перейти к профессиональному управлению.

И наконец, следует рассмотреть важные, первоочередные вопросы экономического, правового и технологического характера, оказывающие влияние на эффективное функционирование ТСЖ.

В книге предложен именно такой системный подход последовательного решения проблемы эффективного функционирования ТСЖ от его создания до перехода к профессиональному

управлению.

В книге представлена система управления ТСЖ, рассматривающая профессиональное управление как необходимое условие для достижения решаемых ТСЖ задач и поставленных целей с максимальным эффектом, и позволяющая осуществлять руководство товариществом на профессиональной основе.

С учетом большого значения роли председателя правления обосновывается целесообразность и легитимность совмещения его выборной должности с оплачиваемой должностью наемного управляющего, что создаст условия для его роста как профессионального управленца в системе ТСЖ.

Рассматриваются важные актуальные вопросы экономического, правового и технологического характера, влияющие на эффективность функционирования ТСЖ.

В приложении представлены типовые стандарты предприятия, составляющие основу системы управления ТСЖ и регламентирующие порядок принятия решений на всех уровнях управления, а также устанавливающие функциональные обязанности и границы полномочий всех должностных лиц товарищества.

Версия #1

Зверобой создал 18 декабря 2025 23:39:28

Зверобой обновил 18 декабря 2025 23:40:01