



ФИНАНСОВЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Особенности функционирования ТСЖ и ТСН

Выполнили студенты группы
У18-7у

Магомедов Амир

Мироненкова Анна

Товарищество собственников жилья (ТСЖ)

некоммерческая организация, которая представляет собой объединение собственников жилья с целью принятия решений касательно вопросов управления общим имуществом многоквартирного дома.

ТСЖ может быть создано и голосованием собственников нескольких жилых домов, объединённых общностью коммуникаций

Решение о создании ТСЖ принимается общим голосованием его членов

Порядок регистрации –
ст. 136 ЖК РФ

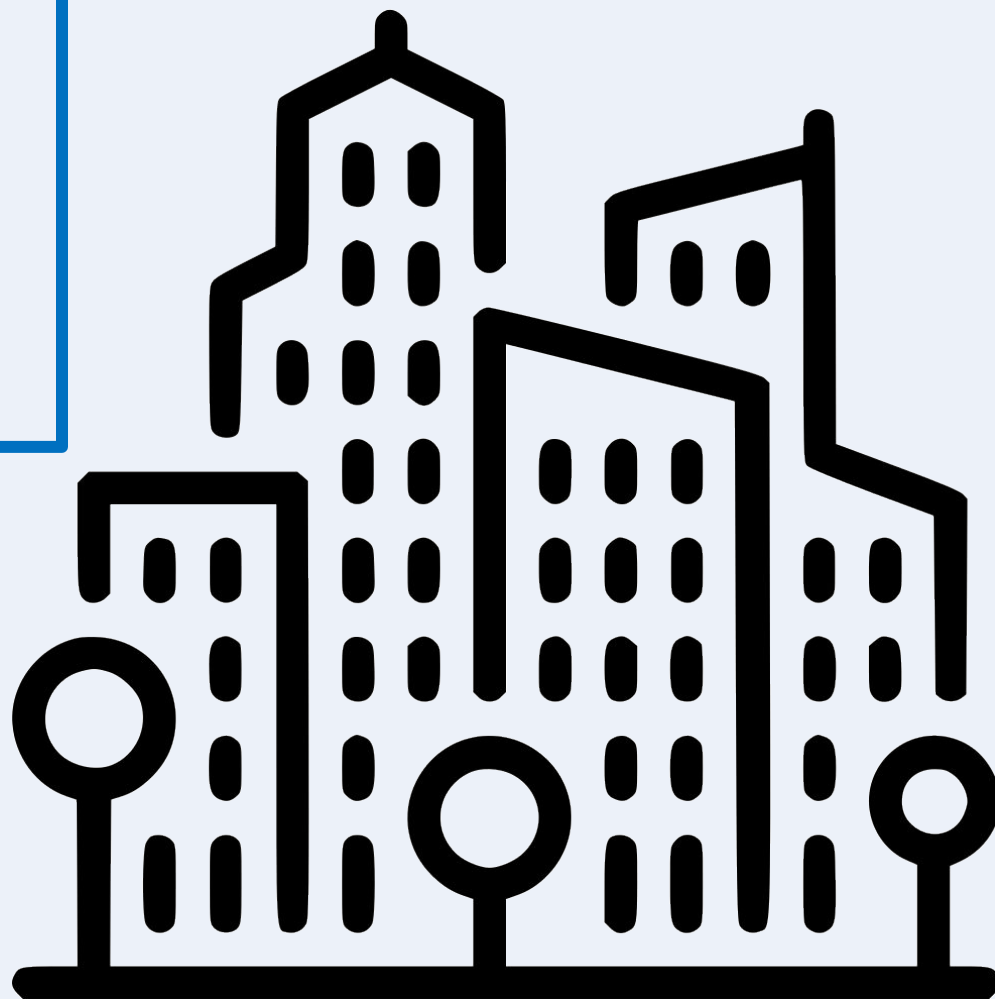
Правовое положение –
ст. 291 ГК РФ

ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц»

ФЗ «О некоммерческих организациях»



Под общим имуществом
подразумеваются
лестничные площадки,
лифты, земля, природные
насаждения в подъезде,
крыша, чердак и прочее
имущество жилищного
комплекса, находящееся в
долевой собственности
владельцев квартир



Преимущества и недостатки



- ТСЖ позволяет **оперативно решать** общие для всех проблемы жилищно-коммунального характера. Например, принимать решения по текущему и капитальному ремонту и следить за процессами реализации решения, адаптироваться к изменениям в законодательстве



- Необходимость уплачивать взносы (ст. 138 ЖК РФ) и присутствовать на собраниях ТСЖ

В любом случае (п.1):

- 1) заключать договор с управляющей жилищным фондом компанией;
- 2) определять смету доходов и расходов на год (по планируемой деятельности);
- 3) устанавливать размеры платежей и взносов в зависимости от доли имущества участника;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги
- 5) брать кредиты в банке;
- 6) передавать активы лицам, выполняющим работы жилищно-коммунального характера;
- 7) совершать операции коммерческого характера с имуществом, принадлежащим ТСЖ на праве собственности

Если это не нарушает права жильцов (п.2)

- 1) предоставлять в пользование или в ограниченное пользование общее имущество жильцов;
- 2) надстраивать и перестраивать общее имущество;
- 3) застраивать прилегающие к многоквартирному дому участки;
- 4) совершать иные сделки.

Обязанности

- осуществлять общее управление многоквартирным домом;
- следить за реализацией решений;
- следить за санитарным и техническим состоянием дома;
- обеспечивать соблюдение прав жильцов;
- представлять жильцов в отношениях с внешними органами и организациями;
- вести реестр участников ТСЖ;
- вести бухгалтерский и налоговый учёт

Особенности ТСЖ

- 1) Применение ОСНО;
- 2) Отсутствие необходимости платить земельный налог и налог на имущество физических лиц;
- 3) Наиболее оптимальный вариант в бухучете – учет затрат на счете 26 с ежемесячным списанием в Дт 86.

Добровольное объединение владельцев недвижимого имущества, призванное реализовать право российских граждан на владение, пользование и распоряжение находящимися в их собственности: помещениями в многоквартирном доме;
жилыми домами;
дачами;
коммерческими помещениями;
земельными участками



Порядок нормативного регулирования –
ГК РФ (ст. ст. 123.12, 123.13,
123.14)



Главной задачей ТСН является **исполнение функций совместного использования собственности членов товарищества**, для чего организации предоставляется право:

- Заключать различные договоры, в том числе на содержание, оказание коммунальных услуг и ремонт принадлежащего им общего имущества.
- Составлять самостоятельно смету всех расходов и доходов (вести бухучет).
- Пользоваться банковскими кредитами, осуществлять передачу материальных и денежных средств за выполненные для ТСН услуги и работы.
- Продавать, обменивать, передавать во временное пользование общее имущество.

Недостатки

- 1) как юридическое лицо, ТСН может объявить себя банкротом без всяких гарантий возврата членами ТСН вложенных в общий фонд средств;
- 2) Нацеленность ТСН на вопросы распоряжения жилыми фондами может привести к тому, что не всегда будут учитываться интересы жильцов при сдаче в аренду совместного имущества.

Но если сопоставить все плюсы и минусы такой формы некоммерческих корпоративных организаций, то первых, безусловно, больше, особенно если сравнивать с другими формами объединений собственников недвижимости

- 1) **Предмет управления и благоустройств** – ТСЖ отвечает лишь за жилые дома, а ТСН включает в себя и нежилую недвижимость, и земельные участки;
- 2) **Состав участников** - в ТСЖ имеют право участвовать только физические лица, а в ТСН – как физические, так и юридические;
- 3) **Цели деятельности** - деятельность ТСЖ направлена на поддержание надлежащего состояния общего имущества, а ТСН заботится еще и о его приумножении;
- 4) **Система налогообложения** – для ТСЖ предусмотрена упрощенная система

Учредительным документом для обеих ОПФ является **Устав**.

Устав ТСЖ или ТСН должен включать:

1. Сведения о его наименовании (наименование должно обязательно включать в себя словосочетание «товарищество собственников жилья» или «товарищество собственников недвижимости»);
2. Место нахождения;
3. Предмет и цели деятельности;
4. Состав и компетенция органов управления.

Устав утверждается общим собранием членов товарищества.

Члены товариществ не несут ответственности по обязательствам товарищества, ровно как и товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

ТСЖ (ТСН) может быть преобразовано по решению своих членов в потребительский кооператив.

Число членов товарищества должно превышать 50% от общего числа собственников квартир.

Прочее:

- Нет ограничений по сроку деятельности
- Может иметь расчётный счёт в банке, печать, иные реквизиты

Управление ТСЖ и ТСН

Органами управления являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ).

Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления.

Им принимаются все важные решения, например, изменение устава, взятие кредита в банке, установление обязательных взносов, принятие порядка вступления в товарищество.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные главой ЖК РФ и уставом товарищества.

Источники:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. От 22.01.2019)
2. Налоговые проблемы ТСЖ [Электронный ресурс] URL: [https:// glavkniga.ru/elver/2011/14/222-nalogovie_problemi.html](https://glavkniga.ru/elver/2011/14/222-nalogovie_problemi.html) (дата обращения: 17.02.2019)
3. Налоговики против ТСЖ [Электронный ресурс] URL: [https:// www.audar-urist.ru/articles/185/nalogoviki-protiv-tszh](https://www.audar-urist.ru/articles/185/nalogoviki-protiv-tszh) (дата обращения: 17.02.2019)
4. ОДПУ в многоквартирных домах [Электронный ресурс] URL: [http:// terrafaq.ru/kommunalnoe-hozyaystvo/uslugi/chto-takoe-odpu.html](http://terrafaq.ru/kommunalnoe-hozyaystvo/uslugi/chto-takoe-odpu.html) (дата обращения: 17.02.2019)
5. Учёт расчётов в ТСЖ с ЭСО [Электронный ресурс] URL: [https:// dis.ru/library/622/30390/](https://dis.ru/library/622/30390/) (дата обращения: 17.02.2019)
6. ТСН: плюсы и минусы [Электронный ресурс] URL: [https:// realty.vesti.ru/info/sosedi/tovarischestvo-sobstvennikov-nedvizhimosti-plyusy-i-minusy](https://realty.vesti.ru/info/sosedi/tovarischestvo-sobstvennikov-nedvizhimosti-plyusy-i-minusy)