

Уважаемые собственники!

С 1 апреля 2015 года истёк срок непосредственного управления нашими домами. По закону в течение года мы должны выбрать другую форму управления. Выбор невелик:

1. Управляющая организация;
2. ТСЖ или иная форма объединений собственников недвижимости.

Т.к. Наша эксплуатирующая организация ЖКХ САО РАН лицензию не получила, нам было предложено создать ТСЖ на каждый дом отдельно. Но есть гораздо более привлекательная форма управления коммунальным хозяйством, это **некоммерческое потребительское общество или потребительский кооператив**.

Государство не вмешивается в деятельность потребительских обществ (Статья 3 Закона «О потребительской кооперации ... в РФ»), не взимает налоги (когда деятельность некоммерческая, т.е. нет цели извлечения прибыли), а потребительские общества решают социальные проблемы и задачи своих членов-пайщиков. Т.е. государство даёт нам возможность позаботиться самим о себе.

Собственникам помещений МКД нужно вступить в пайщики НПО и вносить в него ежемесячные членские взносы, равные суммам за содержание и ремонт жилья. Никаких налогов с этих взносов не возникнет.

При этом ПО будет вести некоммерческую деятельность при оказании коммунальных услуг своим пайщикам, нанимая других пайщиков и оплачивая их затраты в размере себестоимости.

Кстати, в отличие от ТСЖ, пайщиками НПО могут быть жители сколько угодно кол-ва МКД.

А каждый дом может быть КУ (кооперативным участком).

Вот Вам и законное отсутствие всякого налогообложения (в отличие от ТСЖ), сокращение затрат на содержание управленческого аппарата (сравните 3 ТСЖ или 1_НПО + 3_КУ), а также то, что спец.счетом по кап.ремонту будут фактически распоряжаться жители домов (через НПО), а не региональный оператор.

Высший орган управления НПО: общее собрание пайщиков или общее собрание уполномоченных потребительского общества. Потребительское общество действует на основании Устава, принятого на учредительном собрании и зарегистрированном в соответствующих органах. При ПО создаются органы управления общества: Совет ПО и Правление ПО. Совет занимается стратегией, намечает планы, а Правление — исполнительный орган ПО- управляет хозяйственной деятельностью общества. Из числа пайщиков избираются Председатель совета и Председатель правления, оба они могут представлять интересы ПО без доверенности. Исполняют обязанности на общественных началах или платно- как решит собрание. Контролирующий орган ПО- ревизионная комиссия, проверяет хозяйственную и финансовую деятельность. Благодаря такой организации управления и контроля достигается полная прозрачность деятельности в ЖКХ, а отсутствие налогов и свобода в выборе, куда направить средства, даёт возможность снизить коммунальные платежи пайщикам.

Выбрав такую форму управления в ЖКХ, можно разом избавиться от недостатков других