



№ 2 (93)

Июль

2023 года

ДЕЛА ЖИТЕЙСКИЕ ВЕСТНИК

Западное управление жилищно-коммунальными системами

12+

ПОЧЕМУ ЖИТЕЛИ МКД ВЫБИРАЮТ ООО «ЗАПАДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС»?

Люди по-разному относятся к закреплённым законодательством способам управления многоквартирными домами.

Кто-то предпочитает создавать ТСЖ, кому-то близок непосредственный способ управления, а большая часть домов, расположенных в Свердловском округе города Иркутска, доверяют свои дома управляющей компании.

А именно ООО «Западное управление ЖКС».

Для опытных и интересующихся сферой ЖКХ жителей совсем не секрет, что работать с управляющей компанией гораздо выгоднее, эффективнее и безопаснее. Особенно если речь идет об ООО «Западное управление ЖКС», которое оказывает жилищно-коммунальные услуги населению уже более 17 лет. За этот довольно солидный период управляющая компания, безусловно, накопила неоценимый опыт, который позволяет положительно решать сложные вопросы. Ее коллектив очень сложен и компетентен в своей области. В организации нет текучки кадров. Многие специалисты

работают почти с самого основания компании: по 10, 13 и 16 лет. Это важнейший показатель стабильности и положительной корпоративной культуры организации.

В управлении ООО «Западное управление ЖКС» находится 564 дома, а это, в свою очередь, порядка 40 000 квартир и более 2 050 000 квадратных метров. Ведется прямая и доверительная работа с собственниками помещений, председателями советов домов, инициативными группами. Причем речь идет о совершенно разных возрастных группах, открытый диалог строится со всеми. Более того, управляющая компания охотно обучает основам жилищно-коммунальной сферы всех желающих, проводя по графику лекции на различные интересные и актуальные темы. Для собственников жилья в шаговой доступности работают информационно-сервисные центры и кассы, свой паспортный стол. Разработан личный кабинет и мобильное приложение Портал ЖКХ с функцией обратной связи. Развивается и онлайн-общение — общедомовые чаты, чтобы стать еще ближе к собственникам.

«Конечно, хочется отметить приветливый, мобильный и отзывчивый коллектив управляющей компании. Какой бы вопрос ни возник, чтобы ни случилось, с их стороны реакция моментальная. Помню, что мы попросили показать и рассказать о работах, которые были сделаны у нас в подвале, так через два дня к нам приехал представитель от УК вместе с подрядчиком и провели нам в нашем же подвале экскурсию. Или еще случай. На соседнем участке делали благоустройство придомовой территории. У меня возникли подозре-



ния, что они затронули небольшую часть территории от нашего дома. Так через несколько часов ко мне приехал специалист с бумагами, мы с ней вместе все посмотрели, сравнили с документами и спокойные разошлись по своим делам», — поделилась Людмила Юрьевна Зданович, житель дома номер 6 на бульваре Рябикова.

«Для меня очень важно, что в ООО «Западное управление ЖКС» все рас-

ходы и затраты четко спланированы, а работы выполняются по графику и с согласования жильцов дома: ремонт подъезда и дома, вывоз мусора, уборка дворов и подъездов и другие. Аварийно-диспетчерская служба работает 24/7. Можно им довериться и ни о чем не переживать. Кроме того, наша управляющая компания поддерживает инициативы жильцов по проведению дворовых праздников. Пользуясь случаем, выражаем благо-



дарность ООО «Западное управление ЖКС» за ответственный подход к делу и добросовестный труд», — добавила Светлана Анатольевна, председатель совета дома мкр. Первомайский, 215.

ООО «Западное управление ЖКС» — это уютный и открытый для населения мир, где, помимо выполнения своих непосредственных обязанностей, любят дарить людям внимание и радость. Все важные праздники управляющая компания проводит вместе с жителями: Новый год, 23 февраля, 8 Марта, День Победы, День соседа, День защиты детей, День знаний, День пожилого человека. В эти дни коллектив УК устраивает для населения гулянья, дарит подарки, проводит конкурсы. Жизнь кипит!

С каждым годом все больше собственников многоквартирных домов принимают решение передать управление своим домом ООО «Западное управление ЖКС». Это безграничное доверие вдохновляет коллектив управляющей компании и дает заряд положительной энергии для новых побед и свершений.

Лицензирование управляющих компаний



В 2023 году у всех управляющих компаний остро встал вопрос о продлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, потому что с 1 июня 2023 года имеющиеся лицензии прекращали свое действие. Тем самым подтверждается квалификация управляющих компаний и их генеральных директоров.

Из 199 управляющих компаний Иркутской области только 134 обратились с соответствующим заявлением в органы ГЖН. Однако 20 компаний получили отказ из-за недобросовестного исполнения обязанностей по договору управления многоквартирными домами, а именно:

- некачественное содержание многоквартирных домов и придомовых территорий,

- задолженность за тепло, воду и свет перед ресурсоснабжающими организациями,

- отсутствие полного раскрытия информации в системе ГИС ЖКХ, в том числе отчетов о расходовании денежных средств. ООО «Западное управление ЖКС» — одна из первых и самая крупная управляющая компания города Иркутска, которая успешно прошла все установленные законодательством испытания и еще раз доказала свою эффективность. Чтобы

обслуживать 564 многоквартирных дома, надо иметь нескончаемое трудолюбие и быть невероятно ответственными.

А напоследок мы хотим привлечь ваше внимание! С большой долей вероятности руководство управляющих компаний, получивших отказ в продлении лицензии, откроют новые компании с чистой историей и начнут агитировать оставшиеся без управления дома, заключить с ними договор. Поэтому, чтобы не допустить повторения прошлого негативного опыта, выбирайте проверенные временем управляющие компании. Опытные, надежные и квалифицированные, такие, как ООО «Западное управление ЖКС».

Чтобы раз и навсегда снять этот вопрос, мы решили очень подробно объяснить сложившуюся ситуацию.

Чтобы раз и навсегда снять этот вопрос, мы решили очень подробно объяснить сложившуюся ситуацию.

[illegible]

В марте 2023 года управляющая компания произвела перерасчет коммунальных ресурсов, потребленных в целях содержания общего имущества. Данное действие было совершено на основании требований постановления Правительства от 03.02.2022 года № 92.

На основании данного Постановления весь коммунальный ресурс, который был не распределен за 2022 год в домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, управляющая компания распределила в квитанциях за март в 2023 году. Откуда взялся нераспределенный

ресурс? Объясняем на примере холодной воды.

В 2022 году расчет в домах, оборудованных общедомовыми приборами учета (ОДПУ) холодного водоснабжения, производился следующим образом. В управляющую компанию поступали показания ОДПУ, из которых вычитались суммарные показания ИПУ по холодной воде и норматив на потребление холодной воды, если помещение не оборудовано ИПУ или показания не предоставлялись более трех месяцев. Из оставшегося значения (разница между ОДПУ и суммарным потреблением холодной воды) производилось начисление коммунального ресурса, потребленного в целях содержания общего имущества (КР на СОИ). Но размер КР на СОИ не должен был превышать установленного на данный ресурс норматива. То есть если совокупные начисления за холодную воду и КР на СОИ суммарно не превышали показания ОДПУ, то показания ОДПУ распределялись в ноль. Но если же после распределения суммарного значения потребленной холодной воды значение КР на СОИ получалось больше норматива, то начисление КР на СОИ производилось в размере норматива. А оставшаяся разница между ОДПУ и остальными значениями ложилась издержками на управляющую компанию.

Однако с 2023 года вышеуказанное Постановление обязало управляющие компании производить доначисления согласно фактическому потреблению. В свою очередь, управ-

ляющая компания в начислениях за март 2023 года распределила весь нераспределенный за 2022 год КР на СОИ. Однако тут тоже «вылезли» свои подводные камни.

После закрытия периода (марта), которое управляющая компания производит до 29 числа каждого месяца, вышло новое Постановление Правительства РФ № 480 от 27.03.2023г., вступившее в силу с 30.03.2023г. В нем говорится, что доначисления за прошлый год нужно давать с разбивкой по месяцам текущего года. А период с начислениями и перерасчетами уже закрыт. Квитанции напечатаны. Обратной дороги нет. Ситуацию можно исправить только в начислениях за апрель. Что со своей стороны ООО «Западное управление ЖКС» и сделало.

Обращаем ваше внимание, что такой алгоритм перерасчета теперь будет ежегодным. В 2024 году будут произведены доначисления за 2023 год, а в 2025 году за 2024 год и так далее. Поэтому надо быть внимательнее и сознательнее в передаче показаний.

Чтобы не было доначислений со знаком «+» необходимо:

- стабильно, ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета,

■ сообщать достоверные сведения о количестве проживающих в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, иначе на других жителей будет ложиться дополнительная нагрузка по оплате.

Цветы у дома моего

Марина
Николаевна
Воробьева
переехала
в дом № 8 мкрн.
Первомайский
пять лет назад.

Спустя год, стала председателем совета дома. За это время количество ее заслуг не честь, но есть одно, самое выдающееся — это палисадник с невероятным разнообразием цветов и сказочными декорациями.



— Марина Николаевна, хочется сделать комплимент вашим трудам. Это невероятно красиво и оригинально. Что вас сподвигло на такого рода занятие?

Пять лет назад, когда мы со старшим сыном искали для меня квартиру, то, увидев дом с двумя

подпорными стенками, решили остановиться на нем. Я сразу же представила, какую красоту можно там сделать, мой полет фантазии было не остановить. Мой сын, кстати, тоже любитель творить, и он поддержал мою инициативу. К слову, помогает до сих пор.



—Трудно было начинать?

Сложно сказать. Скорее да, чем нет. Ведь, кроме двух подпорных стенок, не было ничего. Сначала сын заказ баннер с бурлящим морем и стоящем на скале замком. С него, собственно, все и началось. А потом уже под декорации появились различные цветы и декоративные травы. Например, в нашем в палисаднике растут ромашки, пионы, маки, петунии, разбитое сердце, ландыши, ирисы. Даже земляника, которую сын случайно прихватил из леса с другими цветами. И представляете, я третий год собираю с нее от 1 до 1,5 литра ягод.

Позже сын сделал колодец, избушку на курьих ножках. На второй подпорной стенке появилось граффити с березовой рощей, Аленушкой и Иванушкой.

— Вас, наверное, уже не раз отмечали в администрации округа?

Было дело. Выписывали и благодарности, и дипломы 1 степени. Приятно. Однако нет предела совершенству. Есть еще задумки. Поэтому сколько сил и возможностей еще будет, столько и буду продолжать.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА НОВЫЙ РЕЖИМ РАБОТЫ ИНФОРМАЦИОННО-СЕРВИСНЫХ ЦЕНТРОВ:

ул. 2-ая Железнодорожная, д. 72
ул. РозыЛюксембург, д. 184
ул. Лыткина, д. 31

БТ 8:00 – 19:00
Ср 8:00 – 17:00
ЧТ 8:00 – 19:00

Пт 8:00 – 17:00
Сб 8:00 – 14:00
МЫ РАБОТАЕМ ДЛЯ ВАС!

СОВЕТ ДОМА – «первые среди равных»

Уделив внимание данной статье, вы узнаете, для чего нужен совет дома, как его выбирать, какими полномочиями он обладает и о принципах его взаимодействия с управляющей компанией.



Во всех домах, где не создано ТСЖ и где количество квартир более четырех, собственники жилья обязаны избрать совет дома. Речь идет об общественном органе управления, который уполномочен от лица всех собственников решать вопросы по управлению общим имуществом. Данное право закреплено законодательно, и найти тому подтверждение можно в статье 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Миссия совета дома заключается в том, что он должен защищать права

и интересы собственников. В связи с этим его деятельность направлена на решение вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом и конструктивным взаимодействием с управляющей компанией.

С его помощью управляющая компания может получать актуальную информацию о потребностях жильцов и неполадках на доме, формировать эффективную тарифную политику для оказания качественных услуг и проведения текущих ремонтов. На этом плюсы не заканчиваются. Бла-

годаря сотрудничеству совета дома и управляющей компании информирование жителей дома о порядке обслуживания и иных работах и услугах, запланированных на доме, будет производиться в сжатые сроки. Проще говоря, работа пойдет быстрее и эффективнее.

Решение о создании совета многоквартирного дома принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Также на собрании определяется количество членов совета

и ответственный председатель, которого жители уполномочили решать текущие вопросы по управлению домом. Регистрация совета в органах местного самоуправления или в иных органах не требуется.

Для успешного проведения общего собрания необходимо, чтобы в доме появилась инициативная группа из числа самих собственников. Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ЖК РФ). Членам совета дома и его председателю важно помнить, что они «первые среди равных». Они не решают за собственников, а помогают им принять решение и осуществляют контроль за его выполнением.

■ У СОВЕТА ДОМА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ОДНА ОБЩАЯ ЦЕЛЬ — НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

■ СОЗДАНИЕ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА — ЭТО МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ В РУКАХ ГРАМОТНЫХ И НЕРАВНОДУШНЫХ ЖИТЕЛЕЙ.

Работа с должниками

Оплата жилищно-коммунальных услуг – важнейшее обязательство собственников помещений. От собираемости денежных средств зависит качество предоставляемых услуг и выполненных работ и, как следствие, уют в доме и настроение жильцов. Рассказываем о структуре работы с должниками и новых инструментах взаимодействия с ними.

СОВМЕСТНАЯ РАБОТА УК И СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ



Управляющая компания регулярно проводит мероприятия по информированию собственников о наличии задолженности, это: автоматические обзвоны, смс и e-mail информирование, прием населения в информационно-сервисных центрах, а также обзвоны операторов для установления прямого контакта с должниками и возможность предложить различные варианты реструктуризации задолженности. В случае заключения соглашения о рассрочке оплаты управляющая компания не взыскивает задолженность в судебном порядке и не производит начисление

пени. Со стороны должника требуется только своевременная оплата долга по графику, разработанному совместно с УК.

В случае, если собственники отказываются от диалога с управляющей компанией и не заключают соглашения о реструктуризации задолженности, то управляющая компания в свою очередь вынужденно передает

необходимые документы в суд для получения судебного приказа либо искового заявления. После чего открывается исполнительное производство, и с такими собственниками уже начинают работать судебные приставы.

Со своей стороны, пристав-исполнитель регулярно проводит рейдовые мероприятия по установле-

нию должника и имеющегося у него имущества. На имущество должника составляется акт описи или ареста, в котором все подробно расписывается. По завершении такого мероприятия есть два варианта: пристав-исполнитель может передать на хранение имущество должнику до момента оплаты либо сразу изъять. В первом случае, если оплата не

произведена, то имущество передается на реализацию. В свою очередь, должник может обжаловать акт описи как в первом, так и во втором случаях, но это малодейственный метод плюс он занимает много времени. Поэтому лучше до подобных ситуаций не доводить.

Если должник готов оплатить задолженность в момент, когда познакомился с приставом, то он может сделать это любым удобным способом: по QR-коду либо через госуслуги, а также на сайте судебных приставов.

Мы призываем собственников, имеющих долги, не доводить дело до суда, а лучше при наличии тяжелой жизненной ситуации обратиться непосредственно в управляющую компанию. Там всегда найдется решение проблемы и совместный выход из ситуации. Более того, при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг собственники могут лишиться социальной поддержки, что может привести к еще более серьезным трудностям. Поэтому идите на контакт, выстраивайте диалог и не затягивайте с решением проблемы!

Как экономить воду

Хотите меньше платить за воду? Определите расход воды: анализ объема водопотребления покажет, какие мероприятия нужно проводить в первую очередь. После этого следуйте простым советам.

Для экономии воды в первую очередь нужно установить индивидуальные приборы учета. С ним вы сможете контролировать расход воды. Проанализируйте показания счетчиков, чтобы разработать собственную программу сбережения воды. Так вы сэкономите солидные суммы.

■ Проверьте сантехническое оборудование на предмет утечек



при помощи индикатора движения воды, который находится на вашем водосчетчике. Для этого необходимо выключить все приборы в доме и убедиться, что вода не течет. Индикаторы счетчика при этом должны остаться неподвижными.

■ Устраните все утечки воды в вашем сантехническом оборудовании. Ведь при капающем кране потери воды — 8 000 л в год, а при протекающем бачке унитаза напрасно утекает до 260 л воды в день или до 94 900 л в год.

■ Замените старое оборудование. Современные краны-буксы с металлокерамическими элементами вместо «упругих» прокладок позволяют забыть про извечное капание из кранов. Их свойство — высокая надежность, пользоваться ими просто и легко.

■ Плотнo закрывайте краны после использования.

■ При чистке зубов не оставляйте кран постоянно открытым. Включайте его в начале и в конце чистки, когда он необходим, или набирайте воду в стакан. Таким образом вы сэкономите 15 литров воды в минуту. Если в вашей семье четыре человека, то экономия составит 757 л воды в неделю или 39 364 л в год!

■ Выключайте воду во время бритья. Вы будете экономить 380 л воды в неделю или 19 760 л в год на одного человека!

■ При мытье посуды не держите кран постоянно открытым. Жаль, что невозможно представить себе, сколько воды утекает в каждой семье при данном условии, но поверьте, гораздо больше, чем при чистке зубов или бритье.

Берегите земные ресурсы, экономьте свои деньги и заказывайте установку счётчиков горячей и холодной у специалистов ООО «Центр метрологии Саяны».



НАПОМИНАЕМ, ЧТО ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ ПРОИСХОДИТ С 1 ПО 25 ЧИСЛО КАЖДОГО МЕСЯЦА И НЕ ЗАНИМАЕТ МНОГО ВРЕМЕНИ И СИЛ. ПЕРЕДАТЬ ИХ МОЖНО СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ:

Через официальный сайт **PORTALGKN.RU**

В мобильном приложении **«ПОРТАЛ ЖКХ»**

Telegram-бот **@PORTALGKN_BOT**

Viber бот

Лично в любом информационно-сервисном центре

По телефону

500-511

Через SMS-сообщение

+7 924 600 11 80

Как не попасться мошенникам при проверке счетчиков?

Процедура проверки счетчиков привлекает мошенников, которые создают небольшие фирмы для выманивания денег.

Мошенники стремятся обмануть как можно больше людей за короткий промежуток времени и скрыться. Поэтому они не могут ждать, пока люди начнут к ним обращаться. Они ищут жертв самостоятельно. Самые распространенные варианты — раскладывают в почтовые ящики поддельные извещения или ходят по квартирам и предлагают свои услуги. Зачастую такие организации выбирают названия, которые должны звучать официально и законно. Например, «Городская коммунальная компания», «Единая служба проверки», «ГорВодСервис» и т.п.

■ ЗАПОМНИТЕ! ПРОСРОЧЕННАЯ ПОВЕРКА СЧЕТЧИКА ГРОЗИТ ЛИШЬ ПОВЫШЕНИЕМ ПЛАТЫ ЗА ВОДУ. НИКАКИХ ДРУГИХ НАКАЗАНИЙ ЗА ЭТО НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО.



Есть три основные схемы, по которым работают мошенники и недобросовестные компании:

1. «Специалист» выполняет проверку счетчиков, выдает поддельные документы и требует заплатить в несколько раз больше, чем легальные компании.

2. Во время снятия счетчика срывают пломбу и потом требуют дополнительные деньги для ее повторной установки. В результате стоимость работы превышает изначальную в несколько раз.

3. В процессе проверки может «выясниться», что совершенно при-

годные к эксплуатации счетчики «сломаны» или скоро сломаются и их срочно нужно менять. У мошенников всегда с собой есть «дешевые» модели, которые они продают за несколько тысяч рублей. При этом к стоимости добавляют работы по замене счетчиков.

Чтобы не попасться на удочку мошенников, в реестре аккредитованных лиц на сайте Росаккредитации (<https://pub.fsa.gov.ru/ral>) можно узнать, какие компании аккредитованы на право проведения проверки счетчиков и внесения данных в единый реестр Росстандарта.

ООО «ЗАПАДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» РЕКОМЕНДУЕТ:

ООО «ЦЕНТР МЕТРОЛОГИИ САЯНЫ»
поверка счетчиков воды (без снятия)

Метрологическая служба компании ООО «Центр метрологии Саяны» прошла государственную аккредитацию на территории Иркутской области. С 2009 года специалисты компании проводят проверку квартирных приборов учета воды с выездом на дом, без снятия прибора и без нарушения целостности пломб.

Преимущества ООО «Центр метрологии Саяны»:

■ Аккредитованная служба г. Иркутска

■ Опыт проверки приборов учета воды с 2009 года

■ Многолетнее сотрудничество с крупными управляющими компаниями города

■ Специалисты компании самостоятельно передают все необходимые документы в УК после проверки

■ Низкая стоимость проверки

■ Штат сотрудников позволяет производить выезд на дом в удобное для вас время

■ Длительность проверки не более 30 минут

**СТОИМОСТЬ ПОВЕРКИ
УТОЧНЯЙТЕ У ОПЕРАТОРОВ
ПО ТЕЛЕФОНАМ:**

+7(3952) 680-333 +7-9500-62-88-31

+7(3952) 940-444 +7-964-359-4444



Наименование издания:
Бюллетень «Вестник Дела житейские»
Учредитель: ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами»
ИНН 3812114470
КПП 381201001
ОГРН 1153850030509
Генеральный директор:
Виталий Владимирович Манузин

Адрес: 664082, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45
Адрес сайта компании:
www.zuks.ru
Издатель:
ООО «Отдел рекламы УК»
Главный редактор:
Анна Бубинова
Автор текстов:
Зинаида Калининкова

Верстка: Валентина Сосновская
Корректора: Ольга Кузнецова
Фото: из архива ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами», взяты из открытого источника freepik.com
Адрес редакции и издателя:
г. Иркутск, ул. Трудовая, д.111
Для писем: 664081, г. Иркутск, а/я 201
Email: 600797@bk.ru

По вопросам сотрудничества и рекламы: тел. 83952400901
Адрес типографии: 664003, г. Иркутск, ул. Киевская, 2. Литер А4.
Тираж 999 экз.
Порядковый номер и дата выпуска: № 2 (93) от 01.07.2023 г.
Знак информационной продукции: для детей старше 12 лет.
Использование материалов без

согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на бюллетень «Дела житейские» обязательна. За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет. Бюллетень распространяется бесплатно на территории Свердловского округа г. Иркутска. Отпечатано с готовых оригинал-макетов в ООО «Бланкиздат».

