



ДЕЛА ЖИТЕЙСКИЕ ВЕСТНИК

№ 4 (91)

Декабрь
2022 года

Западное управление жилищно-коммунальными системами

12+

Итоги работы «Западного управления ЖКС» за 2022 год и планы на 2023 год



Ответственность, оперативность и профессиональный подход! Благодаря этим принципам «Западное управление ЖКС» удается на достойном уровне организовать обслуживание жилого фонда, находящегося в управлении компании.

Генеральный директор Ирина Сергеевна Лукашева подвела итоги уходящего года и рассказала, как будет выстраиваться работа на 2023 год.

■ Ирина Сергеевна, год близится к своему завершению. Что вы можете выделить главного в уходящем году? В чем, на ваш взгляд, «Западное управление ЖКС» преуспело в 2022 году по сравнению с предыдущими периодами?

«Западное управление жилищно-коммунальными системами» обслуживает 562 дом, а это, в свою очередь, более 40 000 квартир. Мы позиционируем себя как открытую для диалога с собственниками компанию, охотно общаемся с жителями разных возрастных групп, в том числе и с молодежью. Конечно, в годы режима пандемии и введенных запретов мы были ограничены в проведении очных собраний и встреч. Но в 2022 году мы с радостью возобновили эту традицию и реализовали собрания, охватив более 70% своих домов. Также к нам присоединяются новые дома. Управляющая компания работает на рынке жилищно-коммунальных услуг более 16 лет, приобрела больше опыта, повысила квалификацию и качество выполнения определенных работ, сумела решить поставленные задачи. Мы ценим такое доверие со стороны населения.

■ Каковы итоги года по управлению таким большим количеством домов?

Наша управляющая компания этот год работала, восполняя предыдущие годы. Мы продолжаем улучшать качество обслуживания нашего населения, проводим работы по содержанию и текущему ремонту.

Наши дворники ежедневно подметают более 10 000 квадратных метров, а это 3 650 000 квадратных метров в год, заменено 8893 метра трубопровода, смонтировано 2 819 метров теплоизоляции на трубах, заменено 5161 м² покрытия кровли; заменено и проложено 7 164 метра электрической проводки. Кроме того, наши специалисты про-

вели 210 собраний с жителями, проконсультировали в офисе компании более 67 000 человек, выдали более 27 000 справок в паспортном столе. Ну и, конечно, мы идем в ногу со временем! В этом году обновился личный кабинет на Портале ЖКХ и мобильное приложение. Мы пробуем все новые формы общения с собственниками: онлайн — в общедомовых чатах, видео- и аудиозвонки. И на этом не планируем останавливаться. Наша цель — продолжать выстраивать диалог с жителями наиболее комфортными для всех способами, вот почему нам так важно мнение молодого поколения, ведь молодежь — это наш двигатель и будущее.

■ Это очень серьезные цифры.

Безусловно. Но необходимо отметить, что такой объем работ достигается благодаря эффективному взаимодействию Советов домов во главе с председателями и сотрудниками управляющей компании.

Совместно с инженерами и председателями домов готовится план работ и очередность его выполнения. Только так достигаются общие цели в отношении качественного и долгосрочного управления домами. Профессиональный подход к планированию работ по текущему ремонту играет важное значение. Именно поэтому ключевыми сотрудниками в управляющей компании можно назвать ее инженерный состав. Грамотное планирование и распределение финансовых затрат — это, несомненно, задача управляющей компании.

■ «Западное управление ЖКС» не только управляет многоквартир-

ными домами, обеспечивая жителям комфортное проживание, но и создает им праздничное настроение по определенным календарным событиям, устраивает конкурсы и проводит различные мероприятия с населением для взаимодействия с ним. Для чего?

Нам важна коммуникация с населением. Потому что только в диалоге рождается действие. Мы хотим не только улучшить качество предоставляемых услуг и возвращать веру многих людей в реализации намеченных планов, но и хотим дарить людям внимание, особенно когда есть на то повод. Мы любим дарить подарки и поздравлять жителей домов с Новым годом, с Днем соседей, Днем защиты детей, Днем знаний и Днем пожилого человека. Это уже традиция.

■ Поделитесь, пожалуйста, планами на грядущий 2023 год.

В новом году будем использовать инновационные методы взаимодействия с населением — привлекать молодежь и обучать людей старшего поколения. Ну и, конечно, осуществлять работу по запланированному графику текущего ремонта.

■ Как вы оцениваете работу своей команды?

В моей команде работают профессионалы касательно всех технических вопросов, кроме того, это люди, преданные своему делу. Я хочу особо отметить старожилу компании, который работает с основания УК. Это главный электроэнергетик Муратов Михаил Владимирович. Очень много лет в «Западном управлении ЖКС» трудятся со всей душой технический директор Алексеенко Марина Геннадьевна и инженер по ресурсам (теплоэнергетик) Коркушко Андрей Владимирович. Совсем недавно свое 16-летие в компании отметила делопроизводитель Губарева Елена Викторовна. Сотрудники паспортного стола работают с 2013 и 2015 годов. Это Киреева Виктория Сергеевна, Коржова Марина Владимировна, Руденко Людмила Александровна, Стрех Ирина Валерьевна. Я хочу абсолютно всем членам этой замечательной команды сказать слова благодарности за этот нелегкий труд, за терпение, отзывчивость и неравнодушные к проблемам нашего населения.

Поздравление



**ИРИНА СЕРГЕЕВНА
ЛУКАШЕВА**

Генеральный директор «Западного управления ЖКС»

Уходящий 2022-й год скоро станет частью наших воспоминаний. В нем были успехи и переживания, положительные эмоции и волнения. Мы уверены, что благодаря полученному опыту каждый из нас обрел новые возможности. Подводя итоги года, можно смело утверждать, что для нас он прошел плодотворно, динамично и в конструктивном диалоге с собственниками. Только благодаря нашему сотрудничеству, пониманию и умению слышать друг друга мы смогли достичь всех намеченных целей. Очень важно сохранить такие же доверительные и теплые отношения на долгие и долгие годы вперед.

От лица всего коллектива «Западного управления ЖКС» хочу пожелать жителям прежде всего крепкого здоровья, счастья и благополучия. Пусть грядущий год всем нам подарит счастье, будет спокойным и добрым, принесет достаток и вдохновение для новых свершений.

С Новым, 2023-м, годом!

Обрезка аварийных деревьев. За чей счет?

Спиливание деревьев – это сложный и дорогостоящий процесс, поэтому очень важно понимать, кто и в каких ситуациях должен им заниматься. Причем очень важно понимать границы ответственности не только того, кто спиливает деревья, но и того, кто отвечает за последствия спиливания или не спиливания деревьев.



Аварийное дерево представляет серьезную опасность, поэтому его необходимо своевременно спилить. С одной стороны, за него отвечает собственник земли, но с другой – управляющая организация, занимающаяся управлением дома. Вопрос неоднозначный и требующий тщательного разъяснения.

Начнем с того, что ответственность за своевременный спил аварийных деревьев и веток лежит на владельце территории, ведь статья 1064 Гражданского кодекса РФ говорит о том, что возмещать причиненный вред должен тот, кто его причинил, причем не обязательно напрямую. Жилищное же законодательство устанавливает, что земельный участок вместе с элементами озеленения, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит собственникам этого дома на праве общей долевой собственности общего имущества. А вот пункт 17 Правил озеленения территории города Иркутска (утв. Решением Думы города Иркутска от 03.12.2018 г. № 006-20-510815/8) разрешает возложить содержание зеленых насаждений на озелененных территориях, прилега-

ющих к многоквартирным домам, на управляющие организации. При этом одним из основных мероприятий по правильному содержанию зеленых насаждений является обрезка деревьев, которая направлена на удаление старых, больных, усыхающих и поврежденных ветвей.

Получается, что озеленение на придомовой территории, включая обрезку аварийных деревьев и ветвей, входит в обязанности управляющей компании. Однако есть нюансы, и не все так однозначно.

Согласно пункту 2.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке. А это значит, что для осуществления мероприятий по обрезке деревьев, расположенных в пределах земельного участка, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, собственникам необходимо на общем собрании принять решение об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения, а также об источнике финансирования данных работ.

Таким образом, для выяснения границ ответственности в рамках озеленения придомовой территории, включая обрезку аварийных деревьев и ветвей, необходимо уточнить, принималось ли решение собственниками о передаче функций по выполнению данных работ управляющей компании. Либо провести такое собрание собственников жилья и возложить содержание зеленых насаждений на управляющую компанию.

Важно отметить, что ответственность за своевременную обрезку аварийных деревьев лежит и на городской или районной администрации, потому что без ее позволения вырубить представляющий опасность объект невозможно. Это касается любого рода формовки растений, в том числе широко разросшихся крон, представляющих угрозу для линий электроснабжения или элементов здания (окна, крыши и т. д.). Ведь такая крона может быть только у взрослых деревьев, а большинство их них, вне зависимости от породы, подпадают под определение ценного ресурса, поэтому владелец участка не может самовольно решать их судьбу.

Электроэнергетики

Продолжаем знакомить с профессиями управляющей компании



Комфортное проживание в многоквартирном жилом доме во многом зависит от обеспеченности энергоресурсами. Электричество, тепло и газ в необходимых количествах поступают в квартиры посредством сложных коммуникационных сетей. Чтобы система работала, необходим постоянный контроль, учет и документальное сопровождение. В этой статье мы хотим подробнее рассказать о должностных обязанностях электроэнергетиков в штате управляющей компании и обозначить их границу ответственности в рамках договоров управления. А помогает нам в этом заместитель главного электроэнергетика Евгений Викторович Мацак.

Евгений Викторович, расскажите, пожалуйста, кто такие электроэнергетики и какие у них должностные обязанности в штате управляющей компании?

Электроэнергетики – это специально обученный электротехнический персонал, отвечающий за надлежащее состояние внутридомовых сетей электроснабжения жилого фонда, закрепленного за управляющей компанией. В их обязанности входят: обследование жилого фонда, выявление неисправностей, составление планов по текущему ремонту, работа с сетевыми организациями, фондом капитального ремонта и надзорными органами, а также контроль за подрядными организациями и аварийными службами, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту внутридомовых электросетей.

Где начинается и где заканчивается граница ответственности

электроэнергетика управляющей компании?

Согласно Постановлению Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491, в границы ответственности общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения. Она состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей). Граница ответственности в соответствии с пунктом 8 Правил начинается от внешней стены многоквартирного дома и заканчивается в месте установки индивидуальных приборов учета, либо общих (квартирных), если речь идет о коммунальных квартирах или общежитиях, либо другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Однако если дом оборудован общедомовым прибором учета, то границей эксплуатационной ответственности является место соединения этого прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Смена управляющей компании – плохое решение

Смена управляющей компании – дело неоднозначное, хлопотное и сложное. Зачастую процесс сопровождается множеством подводных камней. Рассказываем, почему собственникам жилья стоит тщательно обдумывать и взвешивать свое решение о смене действующей УК на новую.

Иногда у собственников МКД возникает желание сменить управляющую компанию. Оно может быть как оправданным, так и не оправданным. Мы не будем рассматривать ситуацию,

при которой обслуживающая УК не выполняет своих договорных обязательств. В данном случае решение взвешенное, наиболее и осознанное. Наша же задача рассказать, что есть другая сторона медали и к ней нужно относиться настороженно. Мы рассмотрим ситуацию, при которой новая компания начинает активно убеждать собственников в том, что им следует расторгнуть действующий договор управления и на общем собрании собственников жилья сделать выбор в их сторону. Причем методы могут быть разными, включая «черный пиар». Это когда претендующая на управление дома компания начинает распространять негативную информацию о действующей.

Для начала нужно разобраться, откуда новая компания появилась. Бывает так, что в го-

роде начинает работать только созданная или ранее ведущая свою деятельность в другом регионе УК. Она не проверенная и не зарекомендовавшая себя. Доверять ей – это большой риск. А бывает, что развернувшаяся с пиаром новая компания собирает перед выборами электорат и совершенно не планирует в будущем заниматься домами. То есть их интересуют только голоса людей, которые они с большей долей вероятности получат, закидав дома нужными брошюрами. Причем эти компании могут заниматься переголосовкой на тех же тарифных условиях, на которых МКД уже работают со своей старой, доброй и проверенной УК.

Помимо халатного и наплевательского отношения новой компании, которое влечет за собой неприятные последствия по об-

служиванию инженерных систем, конструктивных элементов МКД и иных договорных обязательств, жители сталкиваются с рядом других проблем.

Во-первых, может произойти сбой в платежах. Это будет связано как с платежами, которые осуществляются в момент передачи дома от одной УК другой, так и в настройках автоплатежей. В том и другом случаях вероятность того, что деньги потом кто-то найдет, сводится к нулю. А это неминуемо приведет к судебным приказам, дополнительным тратам и потраченному времени.

Во-вторых, возможно повышение тарифа на обслуживание. После того как жители дома поймут, что новая и непроверенная УК переманивает громкими обещаниями. Выполнит ли она их, покажет только время, но вот проблемы будут обеспечены точно.

ния не занималась обслуживанием инженерно-конструктивных частей дома и они изнашивались, то нужны большие вложения для приведения их в надлежащий вид. В таком случае прежняя УК будет вынуждена поднять тарифы на обслуживание.

Помимо перечисленных трудностей, появятся проблемы с передачей технических документов, оспариванием протоколов общего собрания, путаница в правах и обязанностях старой и новой компаний. Поэтому собственникам стоит задуматься о том, стоит ли инициировать процедуру расторжения действующего договора только потому, что новая и непроверенная УК переманивает громкими обещаниями. Выполнит ли она их, покажет только время, но вот проблемы будут обеспечены точно.

Проект «Город умных технологий»

В Иркутске набирает обороты проект «Город умных технологий», который включает в себя концепцию по интеграции информационных и коммуникационных технологий при помощи IT-решений для управления городским имуществом и многоквартирными домами.

О стадии развития проекта и его перспективах с нами поделился член Ассоциации саморегулируемой организации «Объединение управляющих организаций Иркутской области «Гильдия жилищно-коммунального хозяйства» Михаил Лунев.



Михаил, расскажите про проект «Город умных технологий». Что он из себя представляет?

Начну с того, что проект «Город умных технологий» обширный в своей реализации. В первую очередь, он позволяет обеспечить безопасность для жителей наших районов. Мы для себя понимаем, что проект будет глобальным. «Город умных технологий» направлен на упрощение и улучшение качества жизни населения. Посредством его мы решим комплекс технологических задач. А в век развития технологий сложно себе представить мир без реализации такого проекта, как «Город умных технологий». Для нас первостепенное значение, безусловно, имеет сфера жилищно-коммунального хозяйства, в которой мы работаем много лет и являемся специалистами.

В чем вы видите преимущества и актуальность данного проекта для города?

Преимущества для города — это, в первую очередь, преимущества для жителей.

Представьте себе город, в котором жители могут контролировать и управлять всеми процессами, связанными с их жильем. Например, показания индивидуальных приборов учета будут передаваться автоматически, и их можно контролировать в режиме онлайн, все домофоны оборудуют видеонаблюдением, а места общего пользования оснастят умным освещением. Всеми этими возможностями можно будет управлять через мобильное приложение. И это всего лишь малая доля проекта. В долгосрочной перспективе наше планирование куда шире.

«Город умных технологий» в интеграции с нейронными сетями — это, в первую очередь, безопасность. Умное видеонаблюдение сможет распознавать чрезвычайные ситуации и сообщать о них в специализированные структуры. Или, например, предупреждать угон авто-, мото- и велотранспорта, колясок, гироскутеров и прочего. Появится возможность авторизовать доступ на детские площадки, в детские сады, спорткомплексы и магазины. Преимущество у проекта масса!

«ГОРОД УМНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ» ПОЗВОЛИТ СОЗДАТЬ:

- Архитектурно-художественную и садово-парковую подсветку территорий;
- Модернизацию уличного освещения;
- IT-системы управления потреблением энергетических и коммунальных ресурсов, мониторинг и сокращение расходов.

Кто станет двигателем и участником развития проекта?

На сегодняшний момент реализация проекта «Город умных технологий» началась при помощи двух национальных программ — «Цифровая экономика» и «Жилье и городская среда». Уже оборудованы парки камерами видеонаблюдения. Однако выйти на определенный уровень с названным мною охватом за счет исключительно бюджетных средств навряд ли получится. Безусловно, потребуются дополнительные средства от бизнеса. Мы уже ведем переговоры с крупнейшими управляющими организациями нашего города. Руководители «Южного управления ЖКС», «Западного управления ЖКС» и «Северного управления ЖКС» показали свою заинтересованность в проекте. Они все пришли к единому мнению, что «Город умных технологий» будет способствовать экономии денежных средств и повышению качества

жилищно-коммунальных услуг и в целом качеству жизни населения.

Из каких этапов состоит дорожная карта реализации проекта?

Первый этап реализации программы начнется на базе названных мной ранее управляющих компаний города, в обслуживании которых находится более 1,5 тысячи многоквартирных жилых домов. Пилотный проект стартует в 2024 году на территории мкрн. Юбилейный, находящегося в управлении «Западного управления ЖКС». Более подробно можно будет говорить уже после совместного совещания, которое в начале 2023 года состоится на платформе МКУ г. Иркутск «Безопасный город». Хочу отметить, что успешная реализация проекта «Город умных технологий» возможна только при условии полной консолидации интересов администрации города Иркутска и бизнеса в лице управляющих компаний.

Портал ЖКХ

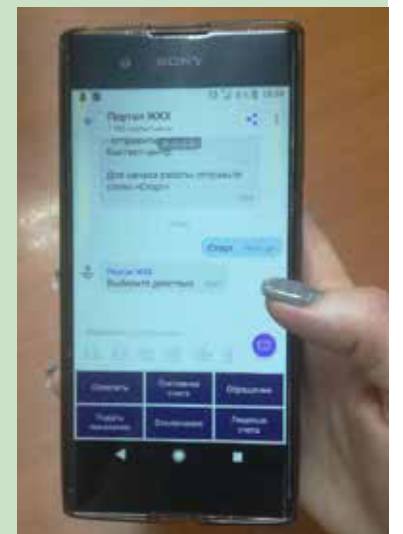
Отслеживайте актуальную информацию о жилищно-коммунальных услугах на удобном онлайн-сервисе «Портале ЖКХ» по адресу **PORTALGKH.RU.**

Онлайн-сервис «Портал ЖКХ» — это уже не только личный кабинет на сайте. Сегодня портал представлен в мессенджерах Вайбер и Телеграмм. У него появились чат-боты и мобильное приложение.

Портал за несколько лет успешно зарекомендовал себя на территории города Иркутска и области. Сегодня он целиком и полностью заменяет посещение офиса, экономит ваше время, позволяет отказаться от доставки платежного документа в бумажном виде в почтовый ящик. На Портале появилась функция «обратный звонок»: пользователь может оставить заявку, и специалист перезвонит в обозначенное время.

Зарегистрироваться на портале несложно: нужно указать свои ФИО и адрес электронной почты. Затем на указанный e-mail придет письмо с подтверждением регистрации. Пользователи могут подключить любое количество лицевого счетов одной или нескольких квартир. Для этого нужно выбрать в соответствующих вкладках поставщика услуг, указать номер лицевого счета и фамилию собственника.

В личном кабинете есть вся информация по счету: история начислений и движение денежных средств, а также сведения о количестве прописанных и приборах учета. Кстати, если срок эксплуатации водометров подходит к концу и необходимо провести их поверку, в личном кабинете появится соответствующее оповещение.



■ Подключите все лицевые счета по одной или нескольким квартирам к одному личному кабинету.

■ Получайте электронные платежные документы.

■ Оплачивайте Online-услуги УК, отопление, электроэнергию, вывоз мусора, капитальный ремонт.

■ Подавайте показания приборов учета.

■ Отправляйте заявки в УК.

■ Узнавайте об отключениях коммунальных ресурсов в вашем доме.

Портал ЖКХ в Viber и Telegram!
Найдите @portalgkh_bot в Telegram.

Отсканируйте с помощью камеры смартфона QR-код для доступа к Порталу ЖКХ в Viber.



Электронная квитанция: удобно, надежно, оперативно

Электронная квитанция — это полноценная квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг. Визуально она ничем не отличается от бумажной, только приходит не на почтовый ящик, а на электронную почту или в личный кабинет.

Электронная квитанция имеет прямую ссылку на онлайн-оплату. Однако, если по каким-то причинам потребителю удобнее платить в банках, на почте или через терминалы, то электронная квитанция имеет QR-код, который нужно открыть на телефоне и показать оператору или отсканировать на терминале. При этом распечатывать платежный документ не требуется!

Переход на электронную квитанцию начался в 2020 году, и уже от бумажной версии отказалась значительная часть потребителей. Это показатель того, что данная форма взаимодействия потребителя с управляющей компанией в части оплаты жилищно-коммунальных услуг гораздо удобнее, надежнее и оперативнее.

Есть несколько простых способов перехода на электронную версию квитанции:

- написать заявление лично в любом информационно-сервисном центре,
- направить запрос на электронную почту info@irkpk.ru.
- оставить заявку в личном кабинете на Портале ЖКХ.

Однако, если потребитель уже переведен на электронную форму платежного документа и по каким-то причинам хочет обратно перейти на бумажную версию, то он вправе это сделать аналогичным способом.

ПРЕИМУЩЕСТВА электронной квитанции

■ **УДОБНО** — доступ к квитанции не ограничен временем и местом, имеет прямую ссылку для оплаты

■ **ОПЕРАТИВНО** — приходит намного раньше бумажной

■ **НАДЕЖНО** — ее не потеряют при доставке, не вытащат из почтового ящика

■ **КОНФИДЕНЦИАЛЬНО** — никто не сможет заглянуть в вашу квитанцию и узнать персональные данные

■ **ЗАБОТА О БЛИЗКИХ** — можно получать и оплачивать счета близким вам людям

■ **ЭКОЛОГИЧНО** — отказываясь от бумажной квитанции, вы заботитесь о природе

Наступило время, когда можно обойтись без бумажной квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг. Электронная квитанция стала полным аналогом бумажной на законных основаниях. Полного отказа от бумажной квитанции еще нет, но каждый гражданин вправе выбрать удобный для себя вариант платежного документа. Для этого нужно написать заявление о переходе на электронную квитанцию, и они начнут приходить на электронную почту, указанную в заявлении.

Плата за жилищные услуги формируется, исходя из площади квартиры и установленного размера платы — тарифа. В отличие от тарифов на коммунальные услуги, которые ежегодно индексируются согласно указам органов власти, тарифы на жилищные услуги утверждаются собственниками помещений многоквартирного дома. Именно поэтому собственникам квартир необходимо самостоятельно регулировать размер платы на содержание общего имущества, текущий ремонт и иные услуги, которые входят в состав жилищных.

Почему нужно и важно повышать тариф на жилищные услуги

Размер платы за жилищные услуги состоит из тарифов на содержание общего имущества, текущий ремонт, услуги и работы по управлению. В тариф по содержанию общего имущества входят такие услуги, как аварийно-диспетчерское обслуживание, обслуживание электрики, сантехники и других инженерных и конструктивных элементов общего имущества, санитарное содержание мест общего пользования, обслуживание специализированного оборудования, такого, как лифты, газопроводы, общедомовые приборы учета и т.д. В рамках тарифа на содержание общего имущества проводятся работы по поддержанию в исправном и безопасном состоянии общего имущества

многоквартирного дома, а также мелкий ремонт, без замены элементов общего имущества.

Каждый многоквартирный дом, который находится в управлении «Западного управления ЖКС», самостоятельно устанавливает тариф на жилищные услуги, так как его расчет производится индивидуально. На его величину влияет множество параметров дома, например, площадь самого дома, площади мест общего пользования (лестницы, придомовая территория с твердым покрытием, придомовая территория без покрытия, подвалов, чердаков и т.д.), наличие или отсутствие специализированного оборудования, тип окон, кровли, системы отопления и водоснабжения и множество других параме-

тров вплоть до уровня износа отдельных элементов дома.

Пересматривать размер платы необходимо ежегодно. За год, на который принят тариф, может измениться законодательство по предоставлению услуг населению, цены на материалы, минимальный размер оплаты труда работников и многое другое. Например, по данным Росстата рост цен на строительные материалы в России за первое полугодие 2022 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 24,5%. Или с 1 января 2023 года увеличивается минимальный размер оплаты труда до уровня в 16 242 рубля, или на 6,3%, и это без учета районного и северного коэффициентов. Также уровень

инфляции за год только по официальному прогнозу Минэкономразвития составит 12,4%. Таким образом, увеличение расходов управляющей компании без пересмотра собственниками размера платы может привести к ухудшению качества предоставляемых услуг и увеличению износа общего имущества многоквартирного дома, что недопустимо.

Согласно статье 156 Жилищного кодекса, размер платы за жилищные услуги устанавливается с учетом предложений управляющей компании на срок не менее чем один год. В связи с отсутствием прописанных в нормативно-правовых актах механизмов индексации тарифов за жилищные услуги, собственникам помещений необходимо каждый раз пересматривать и утверждать на общем собрании новый размер платы на предстоящий год. Однако «Западное управление ЖКС» предлагает включать в договор управления условия, при которых размер платы будет ежегодно индексироваться на небольшую величину без необходимости проведения общего собрания собственников.

Методы и механизмы работы управляющей компании с должниками

В обязанность жителей многоквартирных домов входит оплата жилищно-коммунальных услуг. Она наступает сразу с момента регистрации прав собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме. Однако не все жители исправно исполняют свои обязательства в силу разных причин. А у управляющей компании, в свою очередь, начинается копиться дебиторская задолженность, что может негативно сказываться на качестве предоставляемых работ и услуг. О том, какие методы и механизмы работы с дебиторской задолженностью существуют и об их результатах мы расскажем в этой статье.

Начнем с того, что дебиторская задолженность — это долги жителей многоквартирных домов.

Часть собственников безответственно относится к обязанностям по оплате жилищно-коммунальных услуг, что приводит к уменьшению требуемых к выполнению работ по текущему ремонту. По опыту управляющей компании причины невыполнения обязательств могут быть разные. Например, кто-то отсутствовал 3 месяца и поэтому не платил, а кто-то не делает этого систематически. В том и другом случае неисполнение обязательств ведет к определенной связке проблем. Управляющей компании может не хватить средств для закупки по текущему ремонту, что приведет к изменению сроков по его выполнению.

Именно поэтому управляющая компания в обязательном порядке проводит работу с должниками. Она состоит из информационно-разъяснительной и претензионно-исковой работ, а также может вводиться ограничение или приостановление подачи коммунальных услуг. «Западное управление ЖКС» уделяет большое значение информационно-разъяснительному механизму получения задол-



женности с жителей и видит хорошие результаты. Например, в 2022 году на заключение соглашения о рассрочке долга обратилось более 100 собственников. Соглашение о рассрочке задолженности составляется в офисе управляющей компании и в случае составления соглашения и выполнения условий по нему у жителя не начисляются пени на сумму долга, что выгодно и для собственника. Управляющая компания всегда идет навстречу собственникам жилья в случае их

заинтересованности в погашении долга и помогает решить вопрос в досудебном порядке.

Помимо заключения соглашения о рассрочке, в 2022 году сотрудники управляющей компании более 4000 часов уделили консультациям с должниками. Не все собственники жилых помещений злостные должники. Есть те, кто занят или просто-напросто забывает об оплате услуг, и поэтому подобные беседы положительно влияют на результат.

Работать с должниками и повышать собираемость платежей в рамках информационно-разъяснительной работы можно и с помощью программного обеспечения. Поэтому в 2022 году было произведено 65 535 оповещений собственников о долгах при помощи автообзвона и 57 337 смс-оповещений.

В рамках исковой деятельности сотрудники управляющей компании по работе с дебиторской задолженностью направили более 900 судебных приказов в службу судебных приставов. Когда собственники не идут на контакт с управляющей компанией по погашению задолженности, начинается судебное производство, последствия которого гораздо серьезнее, чем просто отключение коммунальных ресурсов и начисления пени. Ведь служба судебных приставов может произвести арест имущества, счетов и ограничения выезда за границу.

Все перечисленные методы и механизмы работы «Западного управления ЖКС» в рамках дебиторской задолженности позволили собрать долгов перед управляющей компанией на колоссальную сумму.

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

Адрес: 664082, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.4Б
Адрес сайта компании: www.zuks.ru
Издатель: ООО «Отдел рекламы УК»
Главный редактор: Анна Бубинова
Автор текстов: Зинаида Калининкова

Верстка: Валентина Сосновская
Корректура: Ольга Кузнецова
Фото: из архива ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами»
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: №4 (91) от 25.12.2022 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».

