



№ 4 (76)

Декабрь
2022 года

ДОМАШНИЕ НОВОСТИ

ЮЖНОГО
УПРАВЛЕНИЯ

Южное управление жилищно-коммунальными системами

12+

Активное сотрудничество – высокие показатели в работе

«Южное управление ЖКС» ведет активную информационно-просветительскую работу с населением. Это очень важно, в-первых, для выстраивания доверительных взаимоотношений, а во-вторых, для повышения грамотности жителей многоквартирных домов. Большой объем работы проделан вместе с председателями советов домов, который, несомненно, привел к положительным результатам взаимодействия и качественным показателям. Об итогах года рассказываем в этой статье.

ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами» занимается обслуживанием домов Октябрьского района города Иркутска уже на протяжении 16 лет. За время своей деятельности и благодаря штату многопрофильных и высококвалифицированных специалистов, компания стабильно развивается и качественно обслуживает дома, находящиеся в ее управлении. Несмотря на высокий профессионализм сотрудников нашей компании, был организован информационно-просветительский проект «Азбука ЖКХ» по взаимодействию и обмену информацией между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Все началось в 2021 году, когда председатели многоквартирных домов микрорайона Байкальский вышли на руководство «Южного управления ЖКС» с инициативой по повышению грамотности в вопросах жилищно-коммунального хозяйства. Управляющая компания встретила идею положительно и приступила к разработке плана мероприятий по взаимодействию с собственниками жилья. Основными задачами проекта «Азбука ЖКХ» было рассказать об эффективных формах взаимодействия с управляющей компанией и результативного выстраивания сотрудничества, повышение уровня знаний в области жилищного законодательства, а также информиро-



вание в целом о работе управляющей компании.

Реализация проекта проходила в форме очных семинаров, в которых принимали участие генеральный директор компании Александр Александрович Калугин, его заместители, инженеры, экономисты, юристы. Со стороны жителей преимущественно участвовали председатели советов домов, как опытные, которых интересовали нововведения в законодательстве, так и вновь избранные, которые еще только познавали азы жилищно-коммунального хозяйства.

Всего в 2022 году проведено семь семинаров, по следующим темам:

1. Обзор основных нормативно-правовых документов.
2. Текущий ремонт на МКД. Алгоритм утверждения плана ремонта.
3. Как формируется плата, и кто определяет тарифы за жилищные и коммунальные услуги.
4. Проведение общего собрания собственников. Выбор совета дома.
5. Как читать годовой отчет, и что такое ОДН (общедомовые нужды).
6. Выбор работ по капитальному ремонту, как перенести сроки капремонта.
7. Электронные сервисы для собственников. Все о ПОРТАЛЕ ЖКХ.

Все председатели, принимавшие участие в проекте, остались очень довольны. И уже успешно применяют полученные знания в деле.

— Опыт общественной деятельности в качестве председателя совета дома у меня уже более четырех лет. С «Южным управлением ЖКС» у нас сложились хорошие партнерские отношения. Они меня слышат, и я понимаю, о чем они говорят. Но не у всех пока так. Некоторым председателям еще не хватает опыта в управлении домами, а кто-то из жителей не знает, с чего начать и к кому обратиться. Поэтому подобная инициатива от управляющей компании всеми собственниками домов только приветствуется,

— прокомментировал Дмитрий Кошкарёв, председатель домов номер 13 и 17 по улице Станиславского.

— Жизнь не стоит на месте, движемся вперед. В течение года постоянно происходят какие-то изменения, в том числе в нормативно-правовой базе ЖКХ. Проект «Азбука ЖКХ» помогает разобраться в годовых отчетах, расставить приоритеты в выборе работ по текущему и капитальному ремонту, перевести денежные средства на специальный счет по капремонту или же оставить у регионального оператора. Нюансов очень много! Поэтому такие проекты очень важно проводить каждый год, только так мы будем ориентироваться во всех нововведениях, и не только, — подчеркнула Надежда Ильинична Зайцева, председатель совета дома по адресу ул. Байкальская, 241-а.

— «Южное управление ЖКС» обслуживает наш дом с 2008 года. За это время они решили множество проблем нашего дома. Он у нас непростой. Специалисты обслуживающие наш дом признаются, что на 100 домах нет столько проблем, как у нашего: нет подвала, все коммуникации проходят прямо под полом первых этажей, с электропроводкой тоже все не просто, но, несмотря на это, управляющая компания находит пути решения проблем, за что мы очень благодарны всем, кто занимается обслуживанием нашего дома. Отдельное спасибо генеральному директору «Южного управления ЖКС» Александру Александровичу Калугину, который ни разу не остался равнодушным к нашим проблемам. Он зачастую берет решение наших проблем под собственный контроль. В 2022 году мы не раз столкнулись с аварийными ситуациями, причем тяжелыми и трудоемкими, но совместными усилиями со всем справились. За счет средств спецсчета решили проблему части жильцов, утеплив торцевую стену подъезда номер 4. Жильцы про-

сто замерзали. А после проведения ремонта в квартире вернулось тепло и уют, — уточнила Надежда Ильинична.

«Южное управление ЖКС» тесно сотрудничает с ТОСами, благодаря совместной работе удается решить, а зачастую просто избежать проблем, возникающих на территории обслуживаемой управляющей компанией. Также не нужно забывать и о том, что в результате совместной работы реализовано немало проектов, направленных на улучшение качества проживания в наших домах.

— Практика показывает, что создание территориального общественного самоуправления (ТОС) очень помогает в вопросах благоустройства придомовой территории. Что мы и сделали вместе с активными жильцами домов. В нашем районе 11 «хрущевок». Если вместе сложить, то это 39 подъездов, 2 детские площадки, 2 контейнерные площадки, а значит, большой объем пространства. Управляющая компания как выполняет свои обязательства, так и выполняет, а вот администрация города Иркутска стала иначе реагировать на наши просьбы и больше прислушиваться к ним. Во всяком случае, это гораздо удобнее, потому что каждому дому не нужно отдельно решать свои вопросы. Теперь все делается одним махом, — дополнил Дмитрий.

Такие высокие оценки и хорошие результаты от активного сотрудничества управляющей компании с собственниками жилья говорят о том, что «Южное управление ЖКС» движется в правильном направлении. Поскольку проект показал хорошие результаты в 2022 году, эта работа с гражданами будет продолжаться и в новом, 2023-м, году.

Поздравление



**АЛЕКСАНДР
АЛЕКСАНДРОВИЧ
КАЛУГИН**

Генеральный директор «Южного управления ЖКС»

Замечательная традиция — подводить итоги года. Благодаря ей мы всегда можем оценить все, что было сделано, сравнить с прошлыми периодами и построить планы на будущее.

Для нашей управляющей компании очень важно с каждым днем становиться лучше. Несмотря на то, что год выдался непростым, мы преодолели все трудности, обрели новый опыт и решили много важных задач. Мы очень много сделали в уходящем году, и многое еще предстоит реализовать в новом, 2023-м, году.

В преддверии нового года коллектив «Южного управления ЖКС» спешит поблагодарить вас за доверие, участие и поддержку, которые дарят нам силы для того, чтобы делать свое дело еще лучше. Благодаря вам мы чувствуем, что трудимся и развиваемся не зря.

Мы хотим пожелать каждому, чтобы 2023-й год принес только радостные события. Пусть он войдет в наши дома с добром, принесет удачу и исполнение желаний. Крепкого здоровья, достижения всех намеченных целей, счастья и благополучия.

С Новым, 2023, годом!

Итоги года в цифрах

В управлении «Южного управления ЖКС» находится более 500 домов, а это более 37 000 квартир.

За период 2022 года силами управляющей компании выполнен большой объем работ по текущему ремонту:

- Выполнен ремонт отмостки — 2546 м²
- Отремонтировано более 500 подъездов, в которых проживает более 30 000 жителей
- Выполнен ремонт — 6243 м² кровли
- Ремонт водосточной системы — 34 дома

▪ Заменено более 9000 метров трубопровода

▪ Смонтировано 3520 метров теплоизоляции на трубах.

▪ Заменено и проложено 7243 метра электрической проводки.

Также за 2022 год паспортистами ЮУЖКС было проконсультировано более 36 000 человек и выдано более 26 000 справок.

Было организовано и проведено более 200 собраний с жителями. Каждый день наши офисы по приему населения обслуживают более 150 человек, а это 38 700 человек в год.

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 оснащают 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, спорт-комплексы и магазины. Преимущество 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 го-

родская 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.

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 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 рас-

пространять негативную информацию о действующей.

Для начала нужно разобраться, откуда новая компания появилась. Бывает так, что в городе 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 обслуживанию 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 компания ничего не делает, то без сомнений захотят вернуться к своей

прежней УК. Но так как недобросовестная компания не занималась обслуживанием инженерных сетей и конструктивных элементов в многоквартирных домах, 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.

Итоги по мероприятиям

Любое внешнее проявление деятельности компании может рассказать о ее корпоративной культуре, принципах организации работы и непременно создаст некий образ деловой репутации.



Активная деятельность ООО «Южное управление ЖКС» в 2022 году проявлялась не только в выполнении своих договорных обязательств перед жителями многоквартирных домов, но и в организации различных мероприятий для них. В течение 2022 года управляющая компания «Южное управление ЖКС» приняла участие в мероприятиях, организовываемых ежегодно органами местного

самоуправления. Это и городской субботник, и акции «Фасадника». Совместно с ТОСами провели День защиты детей, на День знаний устроили праздник для первоклассников «Здравствуй, школа!», поздравляли ветеранов с Днем Победы.



В преддверии Нового года «Южное управление ЖКС» на территориях многоквартирных домов, находящихся в управлении, провело праздничные мероприятия, а также организовало конкурс «Новогодняя игрушка».

Наледь и сосульки

В осенне-зимний период мы можем столкнуться с такими проблемами как наледь на придомовой территории, сосульки на конструктивных элементах многоквартирных домов в период оттепели. Рассказываем о том, как управляющая компания обеспечивает своевременную уборку территории и безопасность населения.

Согласно Жилищному Кодексу РФ «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан». При этом, содержание общего имущества в

многоквартирном доме должно производиться в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленными Правительством РФ от 13.08.2016 № 491.

Осенне-зимний период уборки в городе Иркутске установлен в период с 15 октября по 15 апреля. Для того, чтобы все предусмотренные мероприятия по безопасным условиям проживания граждан проходили в штатном режиме, управляющая компания заранее заготавливает противогололедные материалы в количестве, необходимом для выполнения работ по надлежащему содержанию придомовых терри-

торий. Уборка придомовых территорий производится согласно принятым тарифам в границах, определенных уборочными схемами, согласованными с собственниками многоквартирных домов. При появлении наледи на придомовых территориях, тротуарах, входах в подъезды производится посыпание противогололедными материалами.

При осмотре конструктивных элементов многоквартирных домов и выявлении снежных наносов и сосулек, выполняются работы по их удалению по мере необходимости с предварительным ограждением опасных участков и соблюдением требований безопасности.

Портал ЖКХ

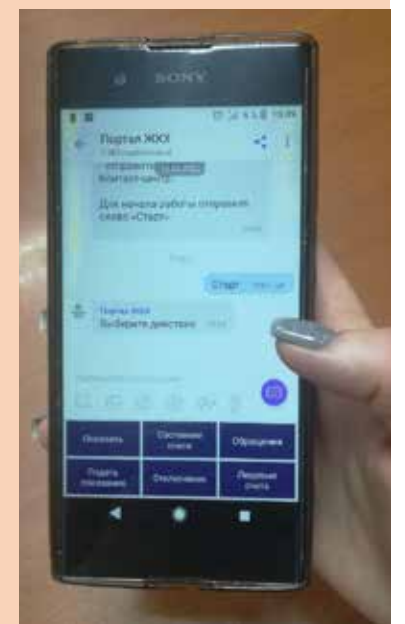
Отслеживайте актуальную информацию о жилищно-коммунальных услугах на удобном онлайн-сервисе «Портале ЖКХ» по адресу PORTALGKH.RU.

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 счета 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.

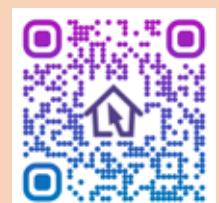
■ Подавайте показания приборов учета.

■ 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.

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.

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 вытаскивают из почтового ящика

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

■ **ЗАБОТА О БЛИЗКИХ** — можно получать и оплачивать счета близких вам людей

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

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 «Южного 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 параметров

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 «Южное 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 выполнения работ 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, в частности водоотведения. «Южное управление ЖКС» уделяет большое значение информационно-разъяснительному



механизму получения задолженности с жителей и видит хорошие результаты. Например, в 2022 году на заключение соглашения о расщелке долга обратилось более 100 собственников. Соглашение о расщелке задолженности составляется в офисе управляющей компании и в случае подписания 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 расщелке, в 2022 году сотрудники управляющей компании более 4000 часов уделели 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 «Южное управление ЖКС» в рамках дебиторской задолженности позволили собрать долгов перед управляющей компанией на колоссальную сумму.

Наименование издания:
Бюллетень «Домашние новости Южного управления»

Учредитель: ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»
ИНН 3811043018
КПП 381101001
ОГРН 1153850030476

Генеральный директор:
Александр Александрович Калугин
Адрес: 664081, г. Иркутск, ул. Трудовая, д.111
Адрес сайта компании:
www.ug-gkh.ru
Издатель:
ООО «Отдел рекламы УК»
Главный Редактор:
Анна Бубинова

Автор текстов:
Зинаида Калининкова
Верстка: Валентина Сосновская
Корректура: Ольга Кузнецова
Фото: из архива ООО «Южное 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(76) от 25.12.2022 г. Знак информационной продукции: для детей старше 12 лет. Использование материалов

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

