



ЖКХ

СЕРВИС

№ 24 • 26 мая 2018 года

12+

# Вся правда о ЖКХ «Сервис»

## Топ-9 мифов о коммунальном предприятии

**В Омске ни о какой управляющей компании так часто не говорят, как о ЖКХ «Сервис». Сегодня управляющий ООО «ЖКХ «Сервис» Владимир Коба комментирует самые распространённые слухи и домыслы о предприятии.**

### № 1. ЖКХ «СЕРВИС» – БАНКРОТ

Тот ЖКХ «Сервис», который банкрот, – другое предприятие. Вкратце, та компания была создана в 2005 году; если помните, его учредителем являлось НПО «Мостовик». Компания работала на территории города Омска, в основном в Нefтяниках. Но в 2015 году уволили управляющего, руководившего предприятием. К этому времени у компании накопилось много проблем, как финансовых, так и организационных. В ноябре 2016 года было объявлено, что у ЖКХ «Сервис» началась процедура банкротства. Ещё в 2013–2014 годах компанию начали дробить на более мелкие, принадлежащее предприятию имущество было передано в активы «дочерних» организаций. Тогда появились, например, подконтрольные «Управдом-1», «Управдом-3» и «Управдом-4». Кстати, решающим при объявлении процедуры наблюдения стало как раз заявление ООО «Управдом-3». Дело было громким, в суде вскрылись скандальные подробности мошеннических сделок, виновные получили реальные сроки. Сегодня все эти дразги не имеют ничего общего с жилищным фондом, который обслуживаем мы, а это более 230 домов.

### № 2. ЖКХ «СЕРВИС» ПРОДАЛИ ЗА 1 РУБЛЬ. ЭТО АФЕРА

Это обычная процедура ликвидации активов предприятия-банкрота. Нужно лишь немного быть в курсе и знать законодательство. Собственником старого ЖКХ «Сервис» был НПО «Мостовик», который находится в процедуре банкротства и, как любой актив у должника, так или иначе был бы реализован. При этом в реальности его купили в составе лота в августе 2017 года. Помимо него в лот входили доли в компаниях, движимое и недвижимое имущество, дебиторская задолженность и ещё многое другое. В этом ЖКХ «Сервис» за «один рубль» нет домов на обслуживании. Почему результаты торгов опубликованы сейчас, мне не известно. Кое-кому, видимо, хочется дискредитировать нас перед омичами, используя схожесть названия. К нам это не имеет никакого отношения.

### № 3. «МЫ У ВАС УЖЕ БЫЛИ»

Вы были не в нашем ЖКХ «Сервис», а у Захаровой. Её имя используют очень часто против нас: ещё бы, человек получил реальный срок. Жители, уходя из ЖКХ «Сервис», которым руководила Жанна Викторовна, перешли в «Управ-

дома», которые она же и контролировала. Полагаю, что жителей просто обманули.

В Омске управляющие компании вообще борются странным образом: нет конкуренции как таковой, нет, чтобы совершенствовать услуги, предлагать бонусы, пытаться достигнуть более высокого качества, технического уровня, а есть делёж рынка. В итоге всё оборачивается для собственников каким-то крепостничеством, когда жильцы не могут уйти от одной УК к другой.

### № 4. РАСТЕРЯЛИ ДОМА И ДОХОДЫ

Слово «растеряли» неуместно и неправильно. По поводу незаконного вывода домов – с этим разбирались и прокуратура, и Госжилинспекция. Компании, в которые было переведено практически 50% жилого фонда, курировались экс-директором Жанной Захаровой и её менеджментом.

Сейчас мы – одна из крупнейших управляющих компаний в Омске. Кстати, показателем того, что нам доверяют, является и тот факт, что дома в Кировском округе стали активно выбирать нас.

За три года компания существенно повысила количество и качество обслуживания домов. Мы открыли для себя

новое направление, как мне кажется, очень перспективное для коммунального предприятия – обслуживание офисных зданий, среди наших клиентов АО «Транснефть». Открытость и стремление к снижению затрат собственников жилья стала визитной карточкой ЖКХ «Сервис».

#### **№ 5. НАДЕЖДИНСКИЙ ПОЛИГОН УЖЕ НЕ АКТИВ ЖКХ «СЕРВИС»**

Полигон – самостоятельное юридическое лицо, которым управляет ЖКХ «Сервис». Мы занимаемся его развитием, есть цель – к 2019 году построить и ввести в эксплуатацию современный, организованный по всем требованиям экологического и санитарного законодательства полигон, что станет благом для всех жителей города Омска. Сейчас занимаемся проектированием, планируется организовать роботизированную сортировку мусора, закупить новую технику для его трембовки. Скоро пройдут общественные слушания. Намечен план по строительству необходимой инфраструктуры для того, чтобы в городе наконец-то появился объект размещения отходов.

#### **№ 6. НАНЯЛИ КОЛЛЕКТОРОВ, КОТОРЫЕ «ВЫБИВАЮТ» ДОЛГИ**

Взыскание задолженности идёт в рамках законодательства, и пока справляемся своими силами. Хотя в стране к взысканию долгов за услуги ЖКХ подход всё строже. Общей практикой становится привлечение коллекторов к сбору долгов. Хотелось бы напомнить, что у жителей есть обязанность оплачивать жилищно-коммунальные услуги и во избежание каких-либо неприятностей вовремя платить. Нужно помнить, что от неплатежей в первую очередь страдает проведение

текущих ремонтов в домах. Кстати, сейчас начинается период отпусков, есть большая вероятность того, что за долги по ЖКХ не выпустят из страны на зарубежные курорты.

#### **№ 7. ЖКХ «СЕРВИС» ИМЕЕТ ПРОПИСКУ В МОСКВЕ**

Компания зарегистрирована в городе Омске, налоги платит в Омске. Кстати, место регистрации учредителей не говорит о том, что деньги уходят куда бы то ни было. Коммунальные деньги невозможно вывезти, это целевые денежные средства, на которые управляющая компания обязана выполнять работы. Если что-то не выполняется, то жителям делаются перерасчёты либо эти работы выполняются в другие сроки. Это же не тележка, чтобы её увезти.

Я понимаю, почему возник такой миф, но я почти уже стал омифом. Думал, задержусь здесь на полгода, но уже почти три года живу в Омске.

Кажется, мне удалось подтянуть предприятие, мы вышли на новое качество обслуживания. 90% работ делаем своими силами, не привлекая подрядчика. Дело тут даже не в экономии, а в контроле качества. За подрядчиками нужен глаз да глаз.

#### **№ 8. У ЖКХ «СЕРВИС» ДОЛГИ ПЕРЕД РЕСУРСНИКАМИ ЗА ОДН**

Эта информация является недостоверной, и любой житель домов, обслуживаемых ЖКХ «СЕРВИС», легко может в этом убедиться. Ресурсоснабжающие организации размещают информацию о задолженности управляющих компаний в своих квитанциях. К нашим домам у ресурсников нет претензий, хотя бы потому, что с нами такого ни разу не происходило.

Оплата производится своевременно и в полном объёме. Лишнего мы никогда не заплатим, как бы того ни хотелось некоторым ресурсоснабжающим компаниям, которые неоплату жителей пытаются перевыставить нам.

#### **№ 9. ЖКХ «СЕРВИС» ВОЮЕТ ЗА ПЕРЕДЕЛ РЫНКА**

Думаете, нам очень интересно возиться со всей этой грязью? Вспомните зимний митинг у нашего офиса, зачем нам переживания своих сотрудников, жителей домов, которые мы обслуживаем? Ведь всё развивается как под копирку. Периодически такая шумиха разгорается в разных городах, Омск, к сожалению, эта участь тоже не миновала. Всё происходит так: вдруг появляются некие силы, придумывающие несуществующие проблемы у действующей управляющей компании. Когда жильцов удаётся настроить против, проводится собрание собственников и принимается решение о смене УК. Таким образом, сторонняя компания получает дом, а жители – мнимое благополучие и победу над выдуманным злом. Нам всё это неинтересно.

Мы хотим работать, улучшая качество, а это хорошая основа для сотрудничества между нами и собственниками жилья. В этом смысле коммунальное обслуживание – понятие растяжимое, и развиваться здесь можно бесконечно.

И нам приятно, что ЖКХ «Сервис» столько внимания уделяет пресса и конкуренты. Крупные компании всегда на виду, и использование конкурентами чёрного пиара говорит лишь о том, что нас боятся и уважают.

Наталья КОРНЕЕВА



# Отзывы собственников о компании

**Кондинкена Светлана Владимировна, председатель совета дома по адресу Бархатовой, 8**

В компании ЖКХ «Сервис» мы со времен строительства дома, и с приходом Владимира Васильевича Кобы обслуживание стало еще лучше, все наши вопросы отвечены, работы на доме производятся, буквально недавно мы совместно с представителями компании ЖКХ «Сервис» решили давно наболевший вопрос о санитарной установке, которой помимо нас пользовались еще два дома, но сейчас вопрос решен, наши соседи сан установки поставят в свой двор. Не было такого чтобы какая то из заявок была не выполнена, иногда я подаю заявку и думаю что выполнят ее недели через две, но проходит пару дней и уже все готово. Слухи о банкротстве распространяют конкуренты, мы это прекрасно понимаем. Ну какое банкротство, если приезжая на 19 Партсъезда я вижу полные кабинеты работающих людей, и множество домов на обслуживании, включая нас!

**Невская Раиса Александровна, председатель совета дома по адресу Блюхера, 8**

Два прошло как мы вернулись в компанию «Сервис» из другой управляющей компании, и за два года УК сделала нам козырьки у подъездов, поменяли трубы в подвале нашего дома, которые в течение многих лет были в плачевном состоянии, а вот с переходом в сервис в 2016 году, этот вопрос решился. Полностью обновили канализацию в подвале; по текущему ремонту: провели работы по окраске и ремонту цоколя, установили снегозадержатели на крыше дома, неоднократно проводилось кронирование деревьев и много других работ.

Все, что было запланировано текущим ремонтом, было выполнено. Никаких отказов от нашей компании не было. Собственники очень довольны, что мы снова вернулись в СЕРВИС. Также «Сервис» помогал нам дважды проводить праздник на новый год на котором было очень много ребятишек даже с окрестностей и взрослых, было весело и атмосферно. Все были в восторге. Большая горка, ледяные фигуры и аниматоры – вот как мы встречали Новый год в 2017 и 2018 годах)

На 45-летие нашего дома, Сервис также организовал нам веселый праздник двора!



**Колмогоров Михаил Петрович, председатель совета дома по адресу Бородинна, 40**

Наш дом управляющая компания Сервис обслуживает с самого ее основания.

Все эти годы наш дом регулярно проводит собрания собственников, на которых присутствуют представители Сервиса, поэтому мы всегда имеем отчет о выполненных работах и предстоящих планах!

Много конечно работ было проведено за это время, и тротуары делали, и асфальт, и крышу и двор и подъезды и трубы меняли, да все что в доме есть все делали-переделали! Текущий ремонт всегда выполняется полностью, деревья кронируют в нужные сроки и порубочные остатки вывозят сразу, двор всегда убран, мусор вывозят регулярно.

С содействием Сервиса наш дом выиграл городской тендер и теперь в нашем дворе будут две детские площадки и спорткомплекс!

Наши жильцы рады быть в этой компании, по крайней мере недовольство по этому вопросу я не встречал в нашем доме!

По поводу банкротства хочу сказать, что сейчас все стабильно в этой новой организации и никаких проблем с УК мы не имеем!

**Прозорова Татьяна Геннадьевна, председатель совета дома по адресу Андрианова, 18**

В этой компании есть очень важное преимущество-это стабильность, руководство не меняется, нет текучки кадров,

это значит что зарплата выплачивается вовремя и людям нравится работать с ООО «УК»Сервис».Здесь мы все друг друга уже знаем, сработались, тем более у нас весь обслуживающий персонал постоянный слесарь, электрик, дворник, сейчас и техничка. По мере поступления наших же средств на счет компании, все необходимые для нашего дома работы выполняются. Технический персонал работает без перебоев. Слышали мы так же и информацию о банкротстве компании, ЖКХ «Сервис», но значения ей не придаем. Нам объяснили, что это реорганизация и переход на упрощенную систему налогообложения. Разве у банкротов могут работать люди? Разве банкроты могут выполнять необходимые действия по содержанию жилья? Нам часто предлагают перейти в другую управляющую компанию, но я всегда даю отрицательный ответ, так как не вижу в этом никакого смысла! У них нет ни техники, ни производственных баз, ни сотрудников, все это нанимаемое, а значит дороже... ну не может у них дешевле быть, такого же качества. Они будут как бы управляющая компания, а услуги будут брать с клининга, а зачем нам за это переплачивать. Я считаю, что не нужно бегать, просто нужно сотрудничать и делать все вместе, нам вовремя платить квартплату, а управляющей компании хорошо делать свою работу. У нас все видят добросовестную работу слесаря, электрика, дворника и технички. Я думаю, что наша управляющая компания будет работать долго и продуктивно.

# Экономьте, просто вовремя передавая показания счётчиков

**Сбытовые компании просят передавать показания счётчиков в определённые дни. При этом не все понимают, в чём разница и откуда эти сроки. Мы решили разобраться и подробно и ответить на вопрос, почему выгодно передавать показания с 18 по 20 число.**

По новому законодательству всем домам на управлении управляющих компаний производится начисление платы на общедомовые нужды управляющими компаниями. Управляющие компании производят начисления в основном по нормативу, где сумма оплаты привязана к площадям мест общего пользования. При этом, в начислениях напрямую не учитывается реальный расход ресурса на доме: ни экономия, ни перерасход.

Одновременно с системой начисления по нормативу жителям управляющими компаниями, самим управляющим компаниям ресурсоснабжающие организации начисляют ОДН по факту потребления, так называемый фактический ОДН. Он начисляется по системе разницы показаний общедомового счетчика и всех индивидуальных счетчиков собственников.

Общие суммы начислений по обеим системам могут как быть примерно одинаковыми, так и сильно разниться в ту или иную сторону. Если по итогам года сумма собранных денег по квитанциям

будет превышать сумму всех счетов на ОДН от ресурсоснабжающих организаций, возникнет т.н. «положительный баланс» который возвращается на баланс дома.

Если же по итогам года возникнет т.н. «отрицательный баланс», то перед управляющей компанией и советом дома встанет серьезная проблема, как его ликвидировать. Необходимо обратить внимание на один важный момент. Любая управляющая компания располагает только теми средствами, которые ей перечисляют жители за содержание жилого помещения.

Гораздо лучше получить возврат излишне уплаченных средств на ОДН, чем лихорадочно изобретать, какие статьи урезать в структуре следующего года, чтобы ликвидировать брешь в бюджете дома.

Для того, чтобы получить «положительный баланс» по итогам года, необходимо иметь энергосберегающее оборудование, не допускать потерь и утечек, а также самое простое и самое действенное: вовремя ежемесячно передавать показания индивидуальных счетчиков как в ресурсоснабжающие организации, так и в управляющую компанию.

Именно в этот период – с 18 по 20 число каждого месяца – снимаются показания общедомового счётчика, установленного в вашем доме. Общедомовой прибор учёта считает всю электроэнергию или воду, поступившую в дом, и для корректного определения объёма ресурса, потреблённого на ОДН, важно в этот же период точно определить объём ресурса, потреблённого жильцами. Например, если вы передадите показания на десять дней раньше (при оплате счёта за предыдущий месяц), всё, что нагорело у вас дома с 10 по 20 число, попадёт в ОДН.

Напоминаем вам, срок подачи показаний – это 20-е число каждого месяца. Для передачи показаний в нашу управляющую компанию необходимо заполнить отрывной талон и передать его старшему по дому, или опустить в ящик в своем подъезде.

**Давайте экономить на ОДН, а не переплачивать!!!**

