



№ 1 (92)

Апрель

2023 года

ДЕЛА ЖИТЕЙСКИЕ ВЕСТНИК

Западное управление жилищно-коммунальными системами

12+

ЗНАКОМСТВО С НОВЫМ ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ

С 1 марта 2023 года на должность генерального директора «Западного управления жилищно-коммунальных систем» назначен **Виталий Владимирович Манузин**.

Знакомимся с Виталием Владимировичем в этом интервью.

После окончания Восточно-Сибирского Института МВД России в 2006 году с «красным» дипломом по специальности «Юриспруденция» Виталий Владимирович поступил на службу в отдел по борьбе с экономическими преступлениями Управления МВД России по городу Иркутску. В 2019 году перешел на повышение в Управление экономической безопасности и противодействия коррупции Главного Управления МВД России по Иркутской области. В процессе работы по долгу службы он занимался выявлением и раскрытием преступлений экономической направленности, в том числе в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и непосредственно в управляющих компаниях. В круг его основных обязанностей входила проверка организаций, изучение коммерческой, бухгалтерской и финансовой документации, оценка законности распределения денежных средств, поступивших от населения в счет оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

■ Виталий Владимирович, вы заступили на должность совсем недавно и наверняка еще не успели полноценно погрузиться во все вопросы деятельности управляющей компании. Но все же хочется узнать, какие на сегодняшний момент вы выделяете для себя актуальные направления в работе?

Конечно, опираясь на 16-летний опыт службы в подразделениях БЭП-ЭБиПК, в первую очередь, я начал изучать всю документацию управляющей компании: договорные отношения, экономические расчеты, тарифы и т.д. Мне очень важно знать,



как работала система до меня, и понять, как это можно исправить, если в этом возникнет необходимость. Прежде чем формировать для себя и коллег важные и актуальные цели с задачами, необходимо разобраться с процентом поступления денежных средств от населения, понять объем дебиторской задолженности населения и какие работы проводятся с нашей стороны по ее сокращению.

■ Вливаться в новый коллектив всегда волнительно. Расскажите, как вас встретили коллеги? Какое впечатление на вас произвели?

Я бы не сказал, что всегда сложно. Бывает коллектив, который, наряду со сложившейся корпоративной культурой, позитивно реагирует на любые изменения. Мне повезло. Меня встретили хорошо. Коллектив очень приветливый, отзывчивый, а главное,

я уже вижу, что в компании работают профессионалы своего дела. Мне комфортно. Коллеги быстро реагируют на поставленные мной задачи, а главное, выполняется все в срок.

■ Вы планируете что-то менять в деятельности УК или вводить что-то новое?

Я уверен, что тот объем знаний и понимание отрасли, которые у меня есть с предыдущего места работы, позволят вывести качество предоставляемых услуг населению со стороны ООО «Западное управление ЖКС» на новый уровень. Например, мы сейчас готовимся к реализации пилотного проекта «Город умных технологий» в микрорайоне Юбилейный. Для этого нужно знать не только техническую сторону вопроса, но и правильно формировать сметы, заключать договоры с третьими лицами. Это все очень важно. Знание законодательства всегда помогает экономить и подходить к решению задач с новой стороны.

■ Предлагаю рассказать нашим читателям, какой у вас график приема граждан.

На данном этапе как такового графика приема граждан нет. Но я всегда открыт к диалогу. Главное, планировать встречу заранее, чтобы я был на месте.



Город умных технологий

В Иркутске продолжается реализация инновационного проекта «Город умных технологий», который включает в себя концепцию IT-решений по управлению многоквартирными домами.



«Город умных технологий» направлен на повышение безопасности, а также интеграцию информационных и коммуникационных технологий в бытовую жизнь собственников жилья. С его помощью планируется решить множество актуальных для современности задач. А в первую очередь, для жилищно-коммунальной сферы. Например, передача показаний индивидуальных приборов учета в онлайн-режиме, оснащение подъездов, домофонов и дворов видеонаблюдением, умное освещение в местах общего пользования и дворовое освещение. «Город умных технологий» будет способствовать экономии де-

нежных средств и повышению качества жизни населения.

Пилотный проект стартует с 2024 года на территории микрорайона Юбилейный, находящегося в управлении ООО «Западное управление ЖКС». На данном этапе формируется полный пакет технической документации, перенимается имеющийся опыт муниципалитета и бизнеса. Управляющая компания «Западное управление ЖКС» работает уже 17 лет. Накопленный опыт позволяет компании успешно реализовывать проекты высокого уровня, а доверие жителей выступает определяющим условием эффективности проведения работ любой сложности.

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

■ ул. 2-ая Железнодорожная, д. 72

■ ул. РозыЛюксембург, д. 184

■ ул. Лыткина, д. 31

Вт 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!

ВСТРЕТИМ ВЕСНУ В ЧИСТОТЕ!

Весенняя пора традиционно сопровождается проведением субботников. Сходит снег — и обнажается весь мусор, накопившийся за зимний период.

Неприглядный вид обретают улицы города и дворы многоквартирных домов. На уборку территорий выходят жители независимо от их ранга и статуса. Государственные деятели, предприниматели, врачи, программисты и строители — люди всех профессий дружно наводят в своем городе порядок.



С 1 апреля в городе Иркутске проводится ежегодный весенний месячник по благоустройству и уборке городских территорий после зимнего периода. За это время, помимо уборки мусора, в городе отремонтируют и покрасят ограждения, проведут ямочный ремонт дорог, помогут остановки. В скверах и парках проведут формовочную обрезку деревьев и кустов. Облагородят территории массового пребывания граждан.

22 апреля состоится общегородской субботник, на котором смогут принять участие как предприятия, так и жители города. ООО «Западное управление ЖКС» выйдет на уборку «бесхозных» территорий, находящихся в зоне деятельности управляющей компании.

Призываем всех жителей многоквартирных домов не оставаться равнодушными и совместными усилиями сделать наш любимый город чистым и опрятным. Для этого нужно заранее обратиться в управляющую компанию к своему инженеру и обозначить, что вы бы хотели провести субботник на придомовой территории в определенный день. Со своей стороны мы обеспечим всех желающих необходимым инвентарем. Грабли, метла, пакеты для мусора мы выдадим на месте.

Заказ земли и песка



Есть желание завезти песок на детскую площадку, посадить цветы, облагородить свой двор? Управляющая компания вам поможет.

Для завоза земли и песка на придомовую территорию многоквартирного дома необходимо обратиться с соответствующим заявлением в управляющую компанию. В заявлении нужно указать, сколько земли или песка необходимо и куда доставить.

Если же у вас смежная территория или, например, одна песочница на несколько домов, то можно договориться с соседями и сделать заявку от каждого дома, чтобы разделить затраты поровну.

Помимо заявки о необходимом количестве песка или земли, собственникам помещений также необходимо определить статью расходов для осуществления данных работ. Это могут быть «Непредвиденные расходы», «Текущий ремонт» или средства, поступающие за эксплуатацию общедомового имущества. Например, размещение рекламы на фасаде дома или аренда за размещение оборудования провайдеров.

Когда все основные вопросы урегулированы, то инженер делает заказ на привоз земли и песка, который выполняется в течение пары недель.

Обрезка деревьев к весне



Принятие решения по санитарной, омолаживающей и формовочной обрезке деревьев в границах придомовой территории производится на основании коллективного решения собственников жилья.

Первоначально следует провести обследование зеленых насаждений на придомовой территории. Если жители дома не могут сделать это самостоятельно, то они могут обратиться в комитет городского благоустройства администрации города Иркутска или же в управляющую компанию. После проведения обследования дендрологи выдадут заключение о том, какие мероприятия необходимо провести и в какой период.

Работы по обрезке деревьев и кустарников на придомовой территории многоквартирного дома выполняются за счет средств, собранных по статье «Непредвиденные расходы», либо по статье «Текущий ремонт». Статью расходов собственники жилья определяют самостоятельно и свое решение закрепляют протоколом решения собственников жилья.

После согласования статьи расходов и план-схемы с расположе-

ния деревьев, которые планируется удалить или произвести санитарную обрезку, выполняются все необходимые работы.



Поверка счетчиков воды – обязательная процедура

Прибор учета — сложное техническое устройство, детали которого со временем изнашиваются, деформируются, и в результате счетчик может давать неправильные показания как в сторону уменьшения фактически потребленных объемов коммунального ресурса, так и в сторону их увеличения. Поэтому периодически необходимо проверять работу счетчиков — производить поверку.



Поверка прибора учета — это проверка его исправности и точности при помощи специального оборудования и вынесение заключения о его дальнейшей пригодности или непригодности для эксплуатации.

Первоначальная поверка счетчиков производится на заводе-изготовителе, о чем делается отметка в паспорте счетчика. Там же указывается первоначальный межповерочный интервал, то есть через какой срок эксплуатации прибору учета требуется проведение повторной поверки.

Как проходит поверка счетчиков

Для поверки счетчиков собственник должен обратиться в специализированную организацию. Наш вам совет: в обязательном порядке проверяйте наличие аккредитации, поинтересуйтесь,

как долго компания работает на рынке. Либо обратитесь за советом в ООО «Западное управление ЖКС».

Периодическая поверка для приборов учета диаметром (15 мм и 20 мм) может проводиться без демонтажа счетчиков с использованием переносного поверочного стенда. Однако, встречаются случаи, при которых демонтаж счетчиков необходим.

Если же поверка производится без демонтажа счетчика, то по времени процедура занимает не более 30 минут. После чего мастер делает пометку в паспорте прибора учета и подготавливает необходимый пакет документов в управляющую компанию. Далее сведения о поверке подаются в единую электронную базу данных ФГИС «Аршин». С 24 сентября

ПОВЕРКУ СЧЕТЧИКА ВОДЫ МОГУТ ДЕЛАТЬ ТОЛЬКО ОРГАНИЗАЦИИ, КОТОРЫЕ ПРОШЛИ ГОСУДАРСТВЕННУЮ АККРЕДИТАЦИЮ. ЭТО ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №102-ФЗ ОТ 26.08.2008, СТАТЬЯ 13, ПУНКТ 2).

Если прибор учета неисправен?

Поверка может выявить недостатки в работе прибора. Тогда его придется отремонтировать или заменить. За замену счетчика нужно будет заплатить около 2 000 рублей. Цена будет зависеть от объема работ, которые потребуются для решения задачи.

Что будет, если не сделать поверку вовремя?

Такой прибор признается вышедшим из строя, его показания не принимаются к расчету. При формировании счетов объем потребленной воды определяется на основании заменяющей информации. Начисления будут проводиться по следующей схеме:

- первые 3 месяца — по среднерасчетным показаниям ваших счетчиков за последние полгода,
- с 4-го месяца — по нормативу (учитываются все прописанные в квартире жильцы), с применением повышающего коэффициента 1,5.



2020 года все организации, занимающиеся поверкой водосчетчиков, обязаны вносить результаты поверок в единый реестр. Результаты поверки обязательно должны быть подтверждены сведениями в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений (ФГИС «Аршин»). Доступ к загрузке данных в систему есть только у зарегистрированных организаций, имеющих лицензию на проведение поверки.

Почему поверка, а не проверка?

Слова имеют почти одинаковое значение. Разница в том, что у «проверки» корень «провер», а у «поверки» — «вер». Если проверить можно что угодно, то поверка подразумевает сравнение с неким эталоном: поверка личного состава, поверка часов, поверка счетчиков.

Как не попасться мошенникам при поверке счетчиков?

Процедура поверки 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 поверки», «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 поверку 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 начальную в несколько раз.
3. В процессе поверки может «выясниться», что совершенно пригодные

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 добавляются 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 поверки 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 поверку 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 поверки приборов учета воды с 2009 года
- Многолетнее сотрудничество с крупными управляющими компаниями города
- Специалисты компании самостоятельно передают все необходимые документы в УК после поверки
- Низкая стоимость поверки
- Штат сотрудников позволяет производить выезд на дом в удобное для вас время
- Длительность поверки 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



Рекламные конструкции на домах как источник дополнительного заработка

Очень часто мы сталкиваемся с тем, что на первых этажах многоквартирных домов расположены нежилые помещения — коммерческая недвижимость (магазины, аптеки, парикмахерские и прочее). Собственники этой недвижимости стараются обозначить свое присутствие в доме, размещая на фасаде здания всевозможные конструкции. Давайте вместе разберемся, за какие такие конструкции они обязаны вносить плату, а за какие — нет и каков алгоритм действия собственников МКД для получения дохода от эксплуатации их общего имущества.



органов власти, от которых зависит множество нюансов. В таком случае лучше посоветоваться со специалистами в этом вопросе. А во-вторых, если речь идет о рекламной конструкции, то здесь все гораздо проще.

В соответствии с законом «О рекламе», реклама — это информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Например, это может быть баннер, обещающий скидки, панель-кронштейн с сайтом в интернете, бегущая строка с номером телефона, лайт-бокс с ссылкой на социальные сети. То есть такая конструкция по своему содержанию направлена на привлечение внимания, и ее собственник будет получать за счет ее доход.

Общее имущество дома принадлежит всем собственникам

помещений в МКД. Собственники принимают решение о его использовании. И только на основании такого решения объекты общего имущества могут быть переданы в пользование третьим лицам, в частности, под размещение рекламных конструкций.

То есть на практике собственники помещений МКД уполномочивают организацию на заключение договоров с третьими лицами, в свою очередь та обязуется контролировать появление любых рекламных конструкций на фасаде, заключать договоры на размещение либо выписывать уведомления о демонтаже конструкции. Денежные средства, поступившие от размещения рекламных конструкций на доме, жители расходуют на нужды дома.

По всем вопросам, касающимся размещения рекламы на вашем доме, можно позвонить в ООО «Отдел рекламы УК» 400901, e-mail: 600797@bk.ru.

На основании статьи 36 Жилищного Кодекса РФ всем собственникам помещений многоквартирного дома принадлежит общее имущество на праве общей долевой собственности. К такому имуществу неизменно относятся фасады домов.

При расположении, например, офиса или магазина в многоквартирном жилом доме на фасаде устанавливается информационная вывеска, она может содержать наименование юридического лица и данные о нем. Сведения на ос-

новании закона «О защите прав потребителей» обязательны для юридического лица и по решению Верховного суда РФ от 2014 года не обязывают предпринимателей вносить плату на счет МКД.

Ситуация складывается иначе, если речь идет не об информационной вывеске, а о рекламной конструкции. Во-первых, на практике зачастую очень сложно отличить информационную вывеску от рекламной конструкции, так как существует ряд Федеральных законов и решений местных

- ХОЛОДИЛЬНИКИ-
- МОРОЗИЛЬНЫЕ КАМЕРЫ-
- СТИРАЛЬНЫЕ МАШИНЫ-
- ПОСУДОМ. МАШИНЫ-
- ДУХОВЫЕ ШКАФЫ-
- ВАРОЧНЫЕ ПАНЕЛИ-
- ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ПЛИТЫ-
- ЭЛЕК. ВОДОНАГРЕВАТЕЛИ-
- И МНОГОО ДРУГОЕ-

РЕМОНТ БЫТОВОЙ ТЕХНИКИ И КОММЕРЧЕСКОГО ХОЛОДИЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

500-100

- КАЧЕСТВЕННЫЙ РЕМОНТ-
- ВЫЕЗД В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ-
- ГАРАНТИЯ НА ВСЕ ВИДЫ РАБОТ-
- ОРИГИНАЛЬНЫЕ ЗАПЧАСТИ-

Подпорные стены. Чья зона ответственности?

Подпорная стена выполняет функцию ограждения и противооползневое сооружение для земельного участка.

Давайте разберемся, какое назначение у подпорной стены с юридической точки зрения и чья это зона ответственности.

Подпорная стена — это конструктивное сооружение, удерживающее от обрушения и сползания находящийся за ней массив грунта на склонах местности. Предназначение подпорной стены утрачивается без существования земляного полотна. Следовательно, подпорная стена не обладает признаками самостоятельного объекта недвижимого имущества или капитального строительства, а является объектом вспомогательного назначения.

Данное сооружение рассматривается в качестве улучшения земельного участка, для обслуживания которого оно возведено, и в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ следует



юридической судьбе земельного участка.

Жилищный кодекс РФ говорит нам о том, что земельный участок,

на котором расположен многоквартирный дом, вместе с элементами озеленения и благоустройства принадлежит собственникам

жилья. Получается, что если подпорная стена расположена в пределах земельного участка, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, то она является общим имуществом собственников данного многоквартирного дома.

В случае, если собственники дома приняли решение на собрании собственников жилья о передаче обслуживания подпорной стены управляющей компании, а также же об источнике финансирования данных работ, то это становится границей ответственности управляющей компании.

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.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 freerik.com
Адрес редакции и издателя: 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: № 1 (92) от 01.04.2023 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».

