

Делаем ВМЕСТЕ!

КТО ДОЛЖЕН УБИРАТЬ СНЕГ НА ТРОТУАРАХ И КРЫШАХ?

Все об обязанностях управляющего
и правах жителей на безопасность! **Стр. 8–9**

В СЕРИЙНЫХ ДОМАХ ПОРА МЕНЯТЬ ЭЛЕКТРИКУ!

С чего начинать и куда обращаться? **Стр. 12**

№12 (100), декабрь 2016 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах



ХОЗЯЙСКАЯ ЗЕМЛЯ СТАНЕТ ДЕШЕВЛЕ?

**ГЛАВНАЯ
НОВОСТЬ:
депутаты Сейма
предлагают
снизить ставку
аренды земли до 3%
от кадастровой стоимости
В ГОД**

Стр. 5

Стр. 6–7

КЛЕМЕНТИЙ РАНЦАНС: «ЖИЛЬЦАМ ПОДСОВЫВАЮТ БРАКОВАННЫЙ ЗАКОН!»

Почему с принятием нового Закона о найме
у 500 тысяч жителей Латвии могут начаться неприятности?

МЕНЯЕМ
во всем доме
старые
квартирные счетчики
на приборы
С класса
с возможностью
беспроводного
считывания

Учет воды
БЕЗ коррекции

20040513

info@sistemserviss.lv

Опыт 25 лет

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ
ЦЕНТРЕ**

**В Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В**

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

Телефон:
29720081

Рadiatorы **"KERMI"**
Германия

скидка 25%
от цены
в магазине!

Проектирование, доставка,
подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции
воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNĪEKOTĀJS**

Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

www.rna.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

ЧТО НОВОГО ЖДЕТ КЛИЕНТОВ RNP В 2017 ГОДУ?

Отдадим больше денег за чистку вентиляции, зато появился бесплатный телефон для заявки аварий!

А. ШЕВЧЕНКО

В декабре жители Риги, являющиеся клиентами домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, обсуждали две важные новости (RNP). Первая – сметы на обслуживание в 2017 году, полученные от управляющего. Вторая – обещание мэра столицы Нила Ушакова ввести бесплатные звонки в центр обслуживания клиентов RNP. Мы попросили руководителя домоуправления Иво Лециса рассказать о том, что происходит.

– Вы разослали жителям сметы на обслуживание в 2017 году. Какие у домоуправления планы на следующий сезон: вырастут ли ремонтные накопления жителей, будет ли проведено больше ремонтов, чем в уходящем году?

– Нам удалось удержать среднюю плату за обслуживание на уровне 2016 года, причем это сделано вопреки всем потрясениям, которые сфера обслуживания домов пережила в последние месяцы. Однако предупреждаю: в Риге есть дома, которые в следующем году заплатят дороже за чистку вентиляционных каналов и дымоходов. Возможно, что для некоторых плата за эти услуги вырастет в разы. Это связано с изменениями в нормативных актах.

– В чем заключаются эти изменения?

– Дело в том, что этих каналов в серийных многоэтажках много, причем состояние их сильно отличается. Мы не считали необходимым слишком часто чистить те вентиляционные

каналы, которые не были засорены, чтобы не тратить деньги жителей попусту. Но по новым правилам вентиляционные каналы нужно чистить раз в три года независимо от их загрязнения. Мы обязаны иметь акты о выполнении этих работ, поэтому жители вынуждены будут платить за эти работы даже в случае, если вентиляционные каналы были чистыми.

– Сколько ремонтных работ вы проведете в 2017 году в домах своих клиентов?

– В целом по Риге мы намерены выполнить работы на 20 миллионов евро, что примерно на два миллиона больше, чем в 2016 году. Упор будет делаться на мероприятия по энергоэффективности, а также на своевременное обнаружение и предотвращение аварийных ситуаций.

– А что нового в смысле обслуживания ждать от RNP рижанам в наступающем сезоне?

– С 2017 года мы начнем обеспечивать жилым домам механизированную чистку внутриквартальных дорог

от снега. Также мы предусмотрели большие расходы на покос травы.

– Почему?

– Если в 2016 году траву у домов мы косили в среднем четыре раза за сезон, то практика показала, что этого недостаточно. В следующем году будем косить пять раз (хотя реальное выполнение этих работ, разумеется, зависит от погодных условий). Это необходимо, чтобы выполнить правила Рижской думы о содержании территорий.

– Нил Ушаков сообщил нашему изданию, что *Rīgas namu pārvaldnieks* поручено после Нового года отменить плату за звонки на номер Центра обслуживания клиентов. Правда ли, что звонки станут бесплатными?

– Сейчас мы завершаем процедуру закупки на этот счет. Предусмотрено, что в Новом году жители Риги смогут бесплатно сообщать нам об авариях.

– Только об авариях?

– Да, для этого будет открыт специальный номер телефона. Остальные звонки будут по-прежнему принимать операторы линии 8900.

– И линия останется платной?

– Платно ее можно назвать только условно, потому что тарифы на эти звонки устанавливают операторы телефонных сетей. Если жители не хотят платить, советую ознакомиться с тарифами – некоторые операторы обеспечивают бесплатные звонки на наши номера. **B**

КАК ДЕШЕВЛЕ ВСЕГО ЗВОНИТЬ НА ТЕЛЕФОН RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS 8900?

На звонки на единый информативный телефон домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks 8900* распространяются стандартные тарифы за соединение с четырехзначными номерами, поясняют на предприятии. Эти стандартные тарифы определяет отдельно каждый оператор телекоммуникаций, поэтому одним рижанам звонки кажутся очень дорогими, а другие могут говорить с оператором бесплатно.

Если у вас есть как домашний, так и мобильный телефон, вы должны знать, по какому из них будет дешевле дозвониться до домоуправления. Для того, чтобы вам было легче

это выяснить, сегодня мы публикуем сравнительную таблицу тарифов.

Установленная операторами телекоммуникаций стоимость звонков на номер телефона 8900 (информация о стоимости обновлена 23 ноября 2016 года):

■ **Lattelecom** – 0,0172 EUR плата за соединение + 0,0345 EUR за минуту разговора

■ **LMT**

- Тарифный план *Brīvība* – 0,00 EUR за минуту,
- Другие тарифные планы – 0,1139 EUR за минуту,
- Тарифный план *MINI* – 0,12 EUR за минуту.

■ **Amigo**

- *Lielais, Lielais+, Mazais, Zemcenu tarifs 1, Zemcenu Tarifs 2* – 0,1139 EUR за минуту.
- *Pensionāriem* и *Pensionāriem+* до 350 мин. – 0,000 EUR, после 350 мин – 0,0427 EUR за минуту,
- Карты предоплаты – 0,1751 EUR за минуту.

■ **Bite Latvija** – 0,11 EUR за минуту для пользователей всех популярных тарифов

■ **TELE2** – 0,13 EUR за минуту, для пользователей популярных тарифов – как звонок в другие сети внутри Латвии. **B**

ВОДА ПОДОРОЖАЕТ?

Правительство увеличило еще один «коммунальный налог», но Рига обещает держаться

Власти страны приняли решение увеличить налог на природные ресурсы. Как понимаете, первейший природный ресурс для жителя многоквартирного дома – это вода в кране. Вот с нее-то законодотворцы и решили получить больше денег.

Это им Европа посоветовала

Разговоры о том, что вода в Латвии слишком дешева, начались несколько месяцев назад. К такому странному выводу пришла Палата аудиторов Европейского Союза, а сообщило о шокирующем заключении чиновников наше радио «Домская площадь».

По мнению аудиторов, тарифы на водопроводную холодную воду и канализацию, устанавливаемые для домохозяйств в Латвии, крайне низки. Это, в свою очередь, не позволяет поставщикам услуги вкладывать средства в развитие очистных сооружений. В результате в акваторию Балтийского моря попадает слишком много загрязнений, и она стремительно зарастает водорослями.

По мнению Еврокомиссии, плата за воду и канализацию, которая покрывала бы все издержки, должна составлять 4% от дохода домашнего

хозяйства. Портал *Rus.lsm.lv* подсчитал, что доведение латвийских тарифов до «общепринятого установленного уровня доступности» сегодня в сухих цифрах составило бы 52 евро в месяц без учета расходов на подогрев воды. Это вдвое выше, чем сейчас платят жители Риги.

Сегодня мы видим последствия этих европейских рекомендаций. Налог на природные ресурсы, читай – на воду, в Латвии увеличен.

Повышение на 25%?

Эту новость многие газеты подали в самых мрачных тонах. Они писали: «... Еще одна неприятная новость: в будущем году вырастут расходы на воду. Причина – рост налога на природные ресурсы, который уже утвердило правительство. Так, на воду из-под крана налог увеличится на 25–43 процента, на питьевую воду в бутылках на 30 процентов, а на воду, используемую в лечебных целях, в два раза».

Тем временем в правительстве пытались объяснить повышение самими добрыми намерениями. Мол, более дорогая вода заставит людей задуматься о ее экономии. Однако оправдания меркли перед подсчетами, согласно которым для отдельно взятого домохозяйства водообеспечение может подорожать на 10–26 центов в месяц, что в перспективе легко складывается в целые евро.

250 000 евро в год

Мы решили проверить, насколько верны эти подсчеты и обратились в предприятие *Rīgas ūdens*. Однако Артур Муцениекс, представитель столичного водоканала, поспешил успокоить: повышение тарифов в 2017 году, несмотря на налог, в Риге не планируется.

– Возможно, в перспективе тариф *Rīgas ūdens* и повысится, но в ближайшее время это не произойдет. Сегодня прибыль предприятия позволяет нам компенсировать потери от повышения налога на природные ресурсы, хотя новая норма и будет стоить нам около 250 тысяч евро в год.

Так что, дорогие рижане, нас подорожание пока миновало. **В**

СКОЛЬКО ГОЛОСОВ ЖИТЕЛЕЙ НУЖНО, ЧТОБЫ УСТАНОВИТЬ У ДОМА ДОРОЖНЫЙ ЗНАК?



«Часть земли, на которой стоит наш дом, принадлежит частному лицу, а часть самоуправлению. Скажите, сколько голосов собственников квартир мы должны собрать, чтобы установить во дворе дорожный знак, разрешающий стоянку машин, принадлежащих только жителям дома? Владельцы земли уже дали свое согласие». Агнесе

На вопрос отвечает Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания жилья Департамента жилья и среды Рижской думы.

– Если жилой дом находится на участке земли, который принадлежит третьему лицу, первым делом владельцы квартир должны получить разрешение владельца участка. Далее же имеются два варианта развития событий, которые зависят от цели установки дорожного знака:

■ цель жителей – определить права и порядок использования участка земли между собой. Это происходит, если жители, например, хотят благоустроить стоянку и присвоить каждой квартире определенное парковочное место. В таких случаях необходимо, чтобы план поддержали 100% владельцев квартир.

■ цель жителей – ограничить права третьих лиц. Это происходит, например, когда жители устанавливают знаки, разрешающие стоянку на указанной территории только по пропускам. В таких случаях необходимо, чтобы «за» проголосовало простое большинство собственников (50% + 1 голос).

– Наши читатели жалуются, что предприятие *Latvijas valsts celi*, которое выдает разрешения на установку дорожных знаков, во всех случаях требует от жителей протоколы со 100% голосов собственников квартир! – Нам это известно! По этому вопросу мы уже обратились в *Latvijas valsts celi* и надеемся, что предприятие примет во внимание комментарии Департамента жилья и среды и в будущем будет применять порядок, предусмотренный Законом о квартирной собственности. **В**

НАЧАЛАСЬ ПОДПИСКА!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении *Latvijas pasts*

ИНДЕКС

«Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро

В 2017-м году мы будем с вами КАЖДЫЙ МЕСЯЦ



ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 января

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: info@kopaa.lv

Рīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

НОВЫЙ ЗАКОН МОЖЕТ УДАРИТЬ ПО КОШЕЛЬКУ

Возможно, с Нового года часть дворников останется без работы. Что изменится для жителей?

Лиене ВАРГА

В январе в силу вступят поправки к Закону о государственном социальном страховании, которые были задуманы для того, чтобы защитить самых бедных жителей Латвии, а на самом деле многих оставят без работы. В Рижской ассоциации управляющих предупреждают, что в 2017 году многих дворников и других низкооплачиваемых работников ЖКХ ждут сокращения.

Пенсии будут, а вот будет ли работа?

Напомним, что Сейм принял поправки к Закону о социальном страховании с благой целью обеспечить жителей Латвии мало-мальскими пенсиями. С 1 января 2017 года социальные взносы работодателя за каждого сотрудника не могут быть ниже, чем реальные взносы с минимальной зарплаты. Даже если человек зарабатывает 100 евро в месяц, предприятие обязано заплатить с него такой же налог, как с получателя минималки – 380 евро в месяц (2017 год назначен переходным периодом, в течение которого минимальные налоги начисляются с 75% от минимальной зарплаты, с 2018 года для расчетов планируется применять полную минималку).

Казалось бы, эта норма никак не касается владельцев квартир, однако в действительности повышение налогов может отразиться и на наших квартирных счетах, предупреждают в Рижской ассоциации управляющих (РАУ).

Будущее некоторых дворников под вопросом

– С принятием поправок к закону под удар в первую очередь попали дворники, – говорит Игорь Трубка, председатель РАУ. – Многие из них по всей Латвии получают меньше минималь-

ной зарплаты. Следовательно, с 1 января 2017 года управляющий должен будет либо повышать жителям плату за обслуживание, чтобы заплатить за работу дворника больший налог, или увольнять отдельных дворников, занятых на неполную ставку, чтобы обеспечить полную нагрузку оставшимся.

– Многие ли дворники сегодня получают меньше минимальной зарплаты?

– Да, это все дворники, которые обслуживают один или два маленьких дома.

– А как быть, если такой человек временно подрабатывает дворником еще и в соседнем кооперативе?

– Это еще один вопрос к законодателям и Службе госдоходов. В поправках к закону сказано, что человек может работать в нескольких местах, однако платить с него минимальные социальные налоги должен тот работодатель, который первым принял его на работу или у которого находится налоговая книжка такого человека. Следовательно, возможны накладки и случаи переплаты налогов. Того, как эти налоги потом проверить или вернуть, никто работодателям не объяснил.

Дом может защитить своего дворника

– Что изменится для самих дворников?

– Если человек до 1 января 2017 года получал за свою работу 100 евро, то его зарплата

не увеличится. Но социальные взносы работодателя за такого сотрудника в Новом году выйдут больше, чем в два с половиной раза. Причем поймите: платить за это будет не управляющий, а жители домов, потому что зарплаты работников домоуправления и налоги включены в квартплату.

– Значит, если жители хотят сохранить своего дворника, им придется доплачивать за него управляющему в качестве налогов по 60–70 евро в месяц?

– Такие случаи возможны. Например, многие дома сами выбирали дворника. Это мог быть безработный житель дома, молодая мамочка, которая не хочет далеко отлучаться от дома, давно проверенный дворник и т.п. Если после Нового года жители хотят, чтобы дворник работал и дальше с прежней нагрузкой, то должны согласиться на повышение цены за обслуживание.

У оставшихся будет большая нагрузка

– А если жители не согласятся?

– Тогда, скорее всего, управляющий такого дворника уволит или предложит ему обслуживать сразу несколько участков, чтобы реальная зарплата дворника выросла до 380 евро и соответствовала уплаченным за такого сотрудника налогам. То есть вместо двух-трех дворников в районе останется только один. Это называется укрупнением участков.

– А если управляющий в этом районе обслуживает только один дом, и дворнику не удобно ехать через весь город, чтобы отработать еще и по второму адресу?

– Такие проблемы возможны для многих небольших управляющих компаний. Думаю, для них выход – нанимать для уборки домов и тер-

риторий специализированную фирму, и многие на это пойдут, лишь бы не поднимать платы за обслуживание для жителей.

– Но результат будет один: дворники потеряют работу.

– Увы, в зоне риска многие дворники, получавшие небольшие зарплаты. Но в выгодном положении окажутся пенсионеры и инвалиды первой и второй группы, а также лица предпенсионного возраста, которые в течение последних 12 месяцев не имели работы, и т.п. За таких людей согласно Закону о государственном социальном страховании полагается платить социальный налог с реальной, а не минимальной зарплаты.

– Сколько работы должен выполнять дворник, чтобы получить минималку?

– В среднем минимальную зарплату имеет человек, убирающий пятиэтажку с четырьмя подъездами или девятиэтажку с двумя подъездами. Дома, в которых меньше 80–60 квартир, находятся уже в «зоне риска». Впрочем, не стоит забывать, что доходы дворника во многом зависят от размера земельного участка, принадлежащего дому.

В RNP счета не вырастут

Мы связались с муниципальным предприятием *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*, чтобы узнать, как изменения в Законе о государственном социальном страховании отзовутся на самом крупном домоуправлении Латвии.

– Мы уже приняли меры к тому, чтобы расходы наших клиентов не повысились, – сообщил Иво Лецис, руководитель RNP.

– Что это за меры?

– Мы пересмотрели нагрузки наших дворников. Например, некоторым дворникам предложено убирать не один дом, как раньше, а два и больше. При этом, конечно, есть и такие дворники, у которых мы отняли часть работы, чтобы дополнить нагрузку их коллег, не дотягивавших до минималки.

– Сколько всего дворников работает в вашем предприятии?

– Больше 1500 человек, но под влияние новых норм попали только неполные 2,5%. Это те дворники, нагрузки которых в 2017 году придется уменьшить или увеличить. Я считаю, что изменения в законодательстве негативно повлияли на наше предприятие хотя бы потому, что мы вынуждены были урезать доходы части тех сотрудников, которые были готовы работать больше.

– А будут ли среди ваших дворников такие, которые потеряют работу из-за поправок?

– Не исключаю этого. Подобный исход возможен, если мы не сможем договориться с дворником о его будущей нагрузке. Однако в результате все дворники RNP будут получать минимальную зарплату или больше, и жителям не придется платить больше, чтобы компенсировать увеличение социального налога. **B**

СЛУЖБА ГОСДОХОДОВ ОТВЕЧАЕТ

– Предположим, что дворник зарабатывает 100 евро в месяц. С какой суммы зарплаты за него будут уплачены социальные налоги?

– В 2017 году минимальный объект взносов составляет три четверти от размера установленной в стране минимальной месячной зарплаты. В 2017 году минимальная месячная зарплата составит 380 евро, следовательно, минимальный объект взносов – 285 евро.

– К кому минимальные взносы не применяются или применяются в уменьшенном объеме?

Минимальные взносы будут снижены или их нужно будет вносить от фактических начисленных доходов от наемного труда следующим лицам:

- получателям пенсии по старости;
- лицам, которым до получения пенсии по старости осталось пять лет или меньше и которые в последние 12 месяцев не работали по найму или не были самозанятыми лицами;
- лицам, которым присвоена I или II группа инвалидности;
- первые три месяца лицу, которое впервые стало работником;
- молодым людям до 24 лет, которые учатся в школе или вузе;

- осужденному, который работает в период отбытия наказания;
- работодателю, платящему налоги в общем режиме, работнику в период, когда он является работником другого работодателя – плательщика налога на микропредприятия.

– Если человек работает с неполной нагрузкой в двух местах, то как разбраться, кто из работодателей должен платить минимальные социальные взносы?

– Минимальные взносы вносит тот работодатель, которого работник отметил в своей налоговой книжке как основное место получения дохода. Если работник не отметил в налоговой книжке ни одно место получения дохода, СГД в течение одного рабочего дня посредством Системы электронного декларирования (СЭД) сообщает об этом работодателю, который первый подал сведения о приобретении статуса наемного работника, и в дальнейшем он обязан производить минимальные взносы за данного работника. Кроме того, СГД своевременно информирует работодателя о том, что в дальнейшем минимальные взносы за конкретного работника можно не производить. Работник вправе изменить в налоговой книжке выбранное им основное место получения дохода. **B**

СТАВКУ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ МОГУТ СНИЗИТЬ ДО 3%

В Сейме попытаются помочь жителям домов на хозяйской земле. Если предложения депутатов будут приняты, это станет историческим прорывом!

Марина МАТРОНИНА

На этой неделе в Сейме вспомнили о вопросе хозяйской земли. Увы, но Закон о прекращении раздельной собственности, предусматривающий выкуп земли под нашими домами, пока лежит без движения (в кулуарах парламента говорят, что в нынешнем созыве законопроект принят не будет). Однако депутаты оппозиции нашли другой подход. Они предлагают снизить ставку аренды земли с 6% от кадастровой стоимости в год до 5%. Депутат Андрей Элксиньш пошел еще дальше и предложил снизить ставку до 3%.

Куда пропал Закон о раздельной собственности?

Такие предложения поступили на рассмотрение профильной подкомиссии по жилищным вопросам. В 12-м Сейме эту комиссию возглавляет Янис Тутинс, бывший мэр Резекне и бывший же руководитель коммунального предприятия *Komunāls R.*

– Я сам живу в многоквартирном доме, – говорит депутат, – поэтому о проблемах владельцев квартир хорошо осведомлен.

По словам Яниса Тутинса, о жителях, которые стали заложниками землевладельцев, в парламенте не забывают. В марте 2016 года в первом чтении был принят Закон о прекращении раздельной собственности. Депутатам было дано время, чтобы подготовить свои предложения для второго чтения закона. Этот срок истек 7 октября 2016 года, однако о дальнейшем продвижении законопроекта пока не слышно.

– Это связано с тем, что закон разработан плохо, – считает Янис Тутинс, – он не решает проблем в отношениях между хозяевами жилья и собственниками квартир. Например, государство планирует принудить к выкупу земли даже тех жителей, которые не имеют на это денег. Не смог расплатиться? На улицу! Это неправильный подход, поэтому законопроект следовало бы вернуть разработчикам в Министерство юстиции.

Кто определил доход землевладельцев?

Политик признает, что решить проблему хозяйской земли под домами без финансового участия государства очень сложно. А денег у страны на помощь жителям, как известно, нет. По



Янис Тутинс, глава профильной подкомиссии Сейма по жилищным вопросам

этой причине законопроект и отложен пока в долгий ящик.

– Однако мы думаем над альтернативными способами помочь жителям, – говорит председатель Жилищной подкомиссии. – Например, таким способом может стать снижение обязательной ставки аренды земли.

Напомним, что сейчас согласно Закону о приватизации жители дома и хозяин земли могут договориться о любой плате за аренду участка. Однако в случаях, когда согласия между сторонами нет, плата будет назначена в суде. Ее размер – 6% от кадастровой стоимости участка в год.

– Я затребовал все документы вплоть до решений Конституционного суда, чтобы понять, на основании чего была установлена именно такая обязательная ставка аренды – 6% в год, – говорит Тутинс. – Какие подсчеты Сейм брал во внимание? Как определил, что доход землевладельца должен равняться именно 6% от кадастра?

Оказалось, что особых подсчетов никто и не подводил. Единственная реальная цифра, которая лежит в основе данной земельной математики, это финансовая ставка Банка Латвии. В 2008–2009 гг национальный банк



одалживал деньги под 6% годовых. А поскольку Конституционный суд подтвердил, что хозяин земли имеет право на адекватный доход от своей недвижимости, то размер дохода приравнили к банковской ставке.

Хозяева земли кризиса не заметили

Что ж, на середину 2000-х этот подсчет, возможно, был справедливым. Действительно, у владельца земли был выбор – продать участок и положить деньги в банк, чтобы затем получать проценты, или же сохранить землю и получать тот же доход от арендаторов. Вдобавок кадастровая стоимость участков до 2007 года была достаточно низкой и еще не стремилась сравняться с рыночной.

– Но теперь ситуация поменялась кардинально, – уверен Тутинс. – Посмотрите, вот расчеты Банка Латвии. По ним видно, что к 2016 году банковская ставка упала до 0%. Это значит, что человек, который положит деньги в банк, не получит практически никакой прибыли. А владельцы земли даже в этих условиях живут по-царски.

Счет – 140 евро за квартал

Несколько лет назад Государственная земельная служба в своем

исследовании уже указывала на несуразный размер арендной ставки. Получая прибыль в размере 6% в год, хозяин в течение 16 лет окупал стоимость участка и заходил на новый цикл. Правда, с тех пор Сейм ограничил аппетиты землевладельцев, освободив жителей от оплаты компенсации по налогу на недвижимость за хозяйскую землю (еще 1,5% от кадастровой стоимости в год). Но расходы владельцев квартир за аренду во многих местах все еще остаются непомерно высокими и доходят до сотен евро за квартал. Вот, например, что пишет одна из наших читательниц:

«Наш дом по ул. Кр. Валдемара, 143/2 живет в этом кошмаре с июля 2011 года. Нам выставляют счета, несовместимые с сегодняшней реальностью. Квартальный счет за аренду земли для двухкомнатной хрущевки в среднем составляет 140 евро. Даже если ты получаешь чуть больше минималки, то и тогда платить такие деньги просто нереально. Половина жителей нашего дома не оплачивают счет за аренду, у нас просто нет таких денег. Мы ходили на прием к чиновникам, но они сказали, что аренда земли под многоквартирными домами, это бизнес, поэтому никто не заинтересован что-то менять в ближайшее время. Интересно, что с экрана телевизора эти люди говорят совсем другое.

Домоуправление постоянно шлет нам предупреждения, угрожая судом в случае, если мы не заплатим по земельным счетам. Но мы знаем другое: если заплатим, то до следующей зарплаты не дотянем. Такое чувство, что с нами играют в какую-то страшную игру, в которой у нас больше нет сил участвовать».

Будем верить в чудо

Под письмом этой женщины под писались бы многие жители Латвии. Однако предложение отдельных депутатов снизить ставку обязательной аренды вдвое дает этим людям надежду.

– Мы рассчитываем, что эта идея найдет отзыв среди всех депутатов Сейма, – говорит Янис Тутинс, – и готовы отстаивать ее при помощи реальных экономических показателей.

Будущее поправок предсказывать трудно, потому что все эти годы в парламенте действовало мощное земельное лобби. Законы, выгодные землевладельцам, принимались с легкостью, а выгодные жильцам – с большим скрипом. С другой стороны, в Латвии близятся муниципальные выборы, за которыми вскоре последуют и выборы в 13-й Сейм. А это, как известно, время, когда политики вспоминают о продвижении социальных проектов, защищающих права большинства избирателей. Так что будем верить в чудо. **В**

КЛЕМЕНТИЙ РАНЦАНС: ПОДСОСОВЫВАЮТ БРАКОВ

Правозащитник уверен, что проект Закона о найме жилых помещений ущемляет права 500 000 жителей Латвии. Многие останутся без крыши над головой, многие разорятся! Что делать?

В ноябре представители Министерства экономики объявили, что одним из главных приоритетов 2017 года видят продвижение проекта нового Закона о найме жилых помещений. Напомним, что этот законопроект предусматривает отмену бессрочных договоров и обязательную регистрацию отношений найма в Земельной книге. Жилец, который не перезаключит с хозяином срочный договор и не дойдет до Земельной книги, будет считаться фиктивным. Таких людей по предложению Минэкономики следует выкидывать на улицу без суда.

Что готовят для 500 тысяч латвийцев?

Чиновники считают, что новый Закон о найме оздоровит латвийский рынок недвижимости. Это значило бы, что в стране появятся инвесторы, которые построят здесь много домов и коттеджей под найм. У строителей будет работа, у экономики – деньги... Но что будет у нынешних нанимателей жилья?

Многие наниматели живут еще по советским бессрочным договорам. Перезаключить их трудно, поскольку при этом законопроект подразумевает за хозяевами права самостоятельно назначать плату за наем, исходя из средней по дому. Причем определять эту «среднюю» плату хозяева смогут сами, без помощи сертифицированных специалистов.

По предложению Министерства экономики максимальный срок договоров найма при новом законе составит 10 лет. Даже если жильцам удастся перезаключить соглашение с хозяином, в каком-нибудь 2027 году им придется освобождать помещения. Куда идти? На улицу! В приют...

Не станем забывать и об обязательной регистрации договоров найма в Земельной книге, которую предусмотрел в законопроекте Минэконом. Если хозяин не захочет идти в регистр (например, из страха перед Службой госдоходов), то жилец остается незащищенным. Его, как планируют авторы законопроекта, можно будет выселить на улицу в административном порядке, как «захватчика». И это может ударить по десяткам тысяч нанимателей жилья в серийных домах. Чуть ты не угодишь хозяину – на улицу, под березу!

Личные причины защищать нанимателей

Хотя текст проекта нового Закона о найме еще не обнародован, он уже вызывает простесты. Одним из первых свое негативное мнение о творении Министерства экономики высказал общественный правозащитник Клементий Ранцанс, представитель общества *Ausma*.

– Сам я всю жизнь проработал в МВД на оперативно-следственной работе, – рассказывает господин Ранцанс. – Много лет был прокурором в Рижском окружном суде. У меня есть большой юридический опыт, но до недавнего времени он был односторонним. Жизнь заставила меня заинтересоваться правами нанимателей квартир. Это произошло, когда семья моей дочери с четырьмя детьми была подвержена денационализации и пережила все издевательства, знакомые многим жильцам хозяйских домов.

Дочь с детьми лишали электричества, закрывали им доступ в санитарный узел. Другими словами, хозяйка дома издевалась над семьей самыми невообразимыми способами. При этом дочь работала в полиции, а я – в прокуратуре, мы везде искали помощи, но не находили ее. Сам я как прокурор не мог вмешиваться в происходящее из-за конфликта интересов. Однажды хозяин взломал потолок дома, всю строительную пыль, мусор, куски дерева и глины сбросил на детскую кроватку. Малыш, которому было всего несколько месяцев отроду, только чудом остался жив, но нам и тогда ответили: «Нет состава преступления!»



К тому времени семья дочери стояла в квартирной очереди уже семь с половиной лет. Это были дикие годы, когда даже за смотровой ордер на квартиру в какой-нибудь развалюхе с нуждающихся требовали взятку – 50 латов. Поскольку мы взятку не давали, в квартирном управлении над нами продолжали издеваться. Я пробовал помочь дочери, но ничего не получалось, пока я не написал обращения в три иностранных посольства. Что именно я написал? Что мы, граждане Латвии с малолетними детьми, требуем в этих странах экономического убежища, потому что собственной стране эти дети не нужны. Копии писем мы отправили правительству Латвии. И что вы думаете? Через пару недель нам показали два варианта квартир в Вецмилгрависе и Болдерае. Мы выбрали приличную трехкомнатную квартиру в Вецмилгрависе и были очень рады.

С тех пор прошло 15 лет, и у моей семьи больше нет проблем с жильем, но, так как я взял на себя много обязанностей в обществе *Ausma*, уже не оставил защиты других жильцов, продолжающих страдать.

«Это повторение ошибок 2014 года!»

– В марте 2014 году Министерство экономики уже предлагало Латвии но-

вый вариант Закона о найме, – напоминает Клементий Ранцанс. – Однако в комиссии Сейма его посчитали нигде не годным и отправили министерству на переработку. Для того, чтобы добиться возвращения бракованного законопроекта, общественным организациям пришлось немало постараться, мы организовали протесты, писали статьи, участвовали в круглых столах и дискуссиях. И вот очередной вариант, подготовленный номенклатурными чиновниками в 2016 году, почти не отличается от предыдущего брака. Минэконом проталкивает тот самый вариант, главной целью которого является облегчить выселение нанимателей, сделать их жертвами хозяев жилья. Главный инструмент для этого – право владельцев недвижимости самостоятельно устанавливать некую «среднюю» стоимость аренды.

С 2014 года в законопроекте остались, например, нормы о том, что право найма нельзя передавать по наследству. Это значит, что после смерти главного нанимателя (его отъезда за границу, развода и т.п.) его семью через два-три месяца можно без всякого суда выбросить на улицу. Также министерство требует запретить в Латвии бессрочные договора найма, что напрямую ущемляет интересы не только жителей денационализированных домов, но и всех нанимателей,

подвергая их безжалостному диктату хозяев недвижимости. Вместо еще советских договоров найма, которые сегодня защищают их от выселения, жильцам придется заключать с хозяевами совершенно новые договора – при этом наверняка на новых невыгодных условиях.

В Министерстве экономики говорят, что цель нового закона – защитить покупателей квартир от мошенников. Мол, сейчас, если квартира уходит с аукциона, то ее прежний владелец, озлобленный происшедшим, может задним числом заключить фиктивный договор найма с любым другим человеком. В результате покупатель получает квартиру с жильцом, о котором ничего не знал, поскольку в стране нет обязательного регистра договоров найма. Для того, чтобы избежать таких ситуаций, Министерство экономики предлагает в обязательном порядке регистрировать договора найма в Земельной книге. При этом планируется, что жильцов, договора которых не записаны в Земельную книгу, можно будет выселить без суда. По-настоящему защищенными будут только «зарегистрированные» наниматели. А чтобы зарегистрироваться, нужно заключить с хозяином договор найма на срок не более 10 лет.

Сами понимаете, что десятки тысяч жильцов денационализированного жилья, которые являются со-

«ЖИЛЬЦАМ СНОВА АННЫЙ ЗАКОН!»

циально незащищенными, потому что получают на пару евро больше установленного минимума, останутся совершенно без помощи.

Новый закон вообще не нужен

– Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что Минэконом проталкивает закон во все не для того, чтобы защитить десяток-другой покупателей квартир, которые якобы пострадали от фиктивных договоров найма, а с целью лоббировать интересы домовладельцев.

Некоторые политики утверждают, что действующий Закон о найме устарел и больше не годен, но это не соответствует истине. Подумайте сами! Вот владелец квартиры и наниматель договариваются о сдаче жилья. Далее они должны добровольно заключить договор найма, в котором могут предусмотреть все, что интересует обе стороны и что не запрещено законом. Все эти вопросы регулирует Гражданский закон, так зачем населению Латвии навязывают новый бракованный Закон о найме?

Согласен, у нас в стране действительно имеют место быть фиктивные договора найма, которые заключают, чтобы досадить новому хозяину жилья. Но для борьбы с ними достаточно определить дефиницию «фиктивного договора» в Гражданском законе и предусмотреть право выселения такого лже-нанимателя без суда, а в административном порядке с приглашением полиции. А сейчас государство действует непропорционально. Например, я как хозяин квартиры хочу, чтобы дети старого нанимателя наследовали право найма, а закон мне это запрещает! Я хочу сдать квартиру на 100 лет – закон снова против. Это ущемление прав собственника.

Может, вместо всей этой суеты мы наконец-то приведем в порядок Закон о декларации места жительства? Вот, что действительно могло бы решить многие проблемы! В Закон о декларировании необходимо внести дополнительную норму, согласно которой декларировать место жительства по конкретному адресу можно в двух случаях: если у тебя есть право собственности на это жилье (или ты член семьи собственника) или договор найма. Останется только следить за выполнением этих пунктов, и вопрос будет снят.

Зачем загружать Земельную книгу?

– Говорят еще, что любые сделки по отчуждению недвижимости необходимо заключать у нотариуса как нотариальный акт. Так давайте так же поступать со всеми договорами найма. Это хорошее решение для всех проблем, с которыми не может справиться Министерство экономики! Если такой порядок заключения договоров будет принят, то при любой сделке с недвижимостью прямо у нотариуса можно будет проверить, имеется ли в базе данных договор найма по конкретному адресу. И тогда отпадет необходимость дополнительного регистра договоров.

А идея министерства совместить регистр договоров найма и Земельную книгу, это бессмыслица, блеф! Представьте себе эти сотни тысяч нанимателей и квартировладельцев, которые пойдут записываться в отделение Земельной книги. Их физически невозможно пропустить через это учреждение. А если у жильца будет отсутствовать отметка о регистрации, то хозяин квартиры сможет использовать этот факт, как повод для мгновенного выселения жильца.

Министр, верните законопроект его создателям!

– Законотворцы проталкивают переработанный Закон о найме в интересах отдельных лиц. Например, этот новый закон очень поддерживает компания *Reverta*, управляющая долговыми активами бывшего *Parex banka*. Представители таких компаний попадают в рабочую группу при Министерстве экономики, а из защитников прав жильцов там никого нет. Мое мнение – это лоббирование в ситуации конфликта интересов. У меня есть основание думать, что дело завязано на больших деньгах, которые любым способом нужно отработать при помощи такого невыгодного для жителей закона.

Я написал письмо министерству экономики Лично! Это было непросто, потому что обычно письма министру получают его подчиненные. Единственный способ пробиться к главе министерства это сначала написать в канцелярию президента. Тогда ваше письмо перешлют непосредственно Арвилсу Ашераденсу. Так вот, на мое письмо никто прямо не ответил. Хотя из Минэкономки все-таки со мною связались.

Я просил у министра только одного – чтобы он сам посмотрел на готовящийся законопроект, не подписывал его и вовремя вернул своим подчиненным-разработчикам. Думаю, я все-таки привлек внимание господина Ашераденса к этой проблеме. Все-таки этот безжалостный законопроект затрагивает интересы около 500 тысяч латвийцев. Вдумайтесь, четверть населения Латвии являются нанимателями жилья или членами их семей! Среди них до 50 тысяч жильцов денационализированных домов, которых начнут массово выкидывать на улицы или пытаться при помощи некой «средней» платы за наем, которая большинству будет не по карману.

Два года назад жители Латвии массово выступили против первого законопроекта о найме жилья. На этот раз больших протестов пока не видно, потому что законопроект от общества скрывают. Практически никто не видел его на бумаге, представители Минэкономки всего лишь озвучивают главные принципы будущего закона. Как только нам покажут законопроект, можно звать людей на протест, организовать дискуссии и круглые столы.

Поверьте, у людей еще есть силы протестовать. Вот только денег не хватает. Ведь для того, чтобы нарисовать плакат для митинга, тоже нужно пять-десять евро. Но ничего, просто так сдаваться мы не собираемся. **В**



Клементий Ранцанс

■ «Заявляют, будто действующий Закон о найме жилых помещений устарел, но это обман народа. Фактически власти предлагают нам обновленный вариант законопроекта, который уже был отвергнут в 2014 году, поскольку он ущемлял права нанимателей. Мы считаем, что такой новый законопроект Латвии не нужен!»

■ «В условиях принудительной аренды оказались не только жители денационализированных домов. Условия принудительной аренды наблюдаются и в приватизированных домах, в домах третьих лиц и т.п.. Для того, чтобы придумать одно название для всех пострадавших жильцов, надо принимать во внимание сущность отношений при найме. Почему жилец арендует данную квартиру? На основании свободного выбора или по принуждению обстоятельств? Получается, что Латвии нужен законопроект, который упорядочит условия принудительной аренды в целом и поможет избавиться от нее при помощи программы выплаты реальных компенсаций».

■ «30 октября 1991 года Верховный совет Латвийской республики принял решение, которое оговаривало порядок вступления в силу Закона о денационализации домовладений. Этим решением Совету министров поручали до 1 декабря 1991 года разработать и подать в Верховный совет законопроект о реальных компенсациях для нанимателей денационализированного жилья. Это позволило бы владельцам домов свободно выселять бывших нанимателей и решать, как дальше сдавать квартиры по ценам, существующим на свободном рынке. А у бывших нанимателей появилась бы возможность либо купить другую квартиру, либо заключить с домовладельцем новый договор по собственной воле».

Это было верное решение. Наниматели денационализируемых домов получили бы право получить компенсацию или другую равноценную квартиру. Таким образом наше правительство хотело выполнить принцип, закрепленный в Сатверсме: «Один закон – одна справедливость для всех». Законодатели предусматривали гарантии для того, чтобы обе стороны – как владельцы домов, так и наниматели квартиры – пришли к благоприятному решению. Без дискриминации.

Однако Кабинет министров предпочел бездействовать и не исполнил не только упомянутое решение Верховного совета, но и Закон о найме жилых помещений, в переходных правилах которого сказано, что Кабинет до 1 марта 2005 года должен разработать и до 1 июля 2005 года ввести программу настоящей поддержки и компенсаций для нанимателей денационализированных домов.

Вот так и появились в Латвии «отношения принудительной аренды». Владельцы домов не могли заключать новые договора аренды или освободиться от неплатежеспособных арендаторов, а наниматели квартир оказались в роли заложников. Многие жильцы до сих пор не могут платить столько, сколько требует хозяин дома, или купить собственную квартиру.

Важно, что первоначально Закон о денационализации жилья предусматривал социальные гарантии для нанимателей жилья, которые выражались в их праве первой руки на покупку свободной квартиры с аукциона. Но это правило также было игнорировано. Вместо того, чтобы заплатить людям реальные компенсации за отнятые квартиры, власти издали Закон о помощи в решении квартирного вопроса и соответствующие правила самоуправлений (согласно которым наниматель квартиры в денационализированном доме имеет право получить компенсацию за освобождение помещений, причем эти небольшие деньги можно потратить только на частичную оплату приобретения другой квартиры. Однако даже в этой программе у Латвии давно нет денег – прим. ред.). Если углубиться в эти правила, нетрудно понять, что нынешние «пособия по переселению» задуманы не для нанимателей, а для удовлетворения желаний владельцев домов. Но эти выплаты все равно именуют «пособием для нанимателей». Это лукавство и беззаконие».

■ «Замещение настоящих компенсаций таким «пособием» или «помощью» некорректно и унижает нанимателей. Ведь наниматели жилья не те чтобы попали в какое-то непредвиденное положение, а были до этого доведены в результате систематической халатности государства и самоуправления, в результате преступной деятельности многих чиновников».

■ «На данный момент часть нанимателей получили унижительные «пособия», хотя на самом деле выгоду от этих пособий получили только владельцы денационализированного жилья или продавцы квартир, которые наниматели покупали за счет пособия».

Интервью Клементия Ранцанса, www.nra.lv

ПРАВИЛА РЕГИСТРАЦИИ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ СТАНУТ СТРОЖЕ



В Риге в следующем году будет усиленно контролировать регистрацию собак и факт уплаты пошлины за содержание собаки. Это предусматривает проект правил «О пошлине самоуправления за содержание собак в Риге и порядок регистрации собак», которые поддержал Комитет жилья и среды Рижской думы.

У животного должен быть микрочип

Цель правил – обеспечить в Риге надзор и контроль над тем, как регистрируются собаки и как исправно хозяева платят за своих любимцев пошлину. Правила едины для всех физических и юридических лиц, которые держат собаку.

Правительство Латвии еще ранее постановило, что с 1 января 2017 года всем собакам в возрасте, начиная с 6 месяцев необходимо установить микрочип.

Устройство вживляет под кожу врач-ветеринар, одновременно регистрируя животное в базе данных. За выполнением этих требований обязательно следить местное самоуправление,

поэтому сейчас подготовлен соответствующий проект.

Чтобы контролировать, вживлены ли собаке чип и уплачена ли пошлина, работников Рижской муниципальной полиции, Административной инспекции Рижской думы и департамента среды и жилья планируется снабдить специальными устройствами для считывания микросхем.

Вырастет годовая пошлина

Требования обязательного чипирования собак дадут возможность установить точное число зарегистрированных в Риге животных. Испол-

няя информация единой базы данных, планируется разработать метод коммуникации с владельцами собак, чтобы напоминать им о необходимости ежегодной уплаты пошлины за содержание.

Обязательные правила предусматривают изменения и в порядке уплаты налога. Сейчас ежегодную пошлину на содержание собак необходимо платить за каждую собаку старше трех месяцев до 1 марта текущего года.

По новым правилам, пошлину нужно будет платить за собаку, достигшую возраста шести месяцев. И с 2018 года пошлина составит 10 евро в год (в 2017 году составит 8,54 евро).

Пошлину нужно платить ежегодно до конца жизни собаки.

Для кого предусмотрены скидки?

Также как и ранее, от налога будут полностью освобождены инвалиды 1-й и 2-й группы, инвалиды по зрению и слуху 3-й группы, а также государственные и муниципальные учреждения, которые занимаются разведением и содержанием служебных собак. В свою очередь скидку в 50% получат владельцы стерилизованных животных.

Планируется, что скидку в 50% получат также пенсионеры (сейчас 100% скидку имеют только одинокие неработающие пенсионеры, у осталь-

ных никаких скидок нет). Больше не будет скидки в 50% для держателей собак маленьких пород.

Владелец собаки после уплаты налога у сертифицированного ветеринарного врача или по предъявлению документа, который удостоверяет, что человек имеет льготу или освобожден от налогообложения, получит ежегодный жетон. Этот значок нужно прикрепить к ошейнику собаки или на другое видное место экипировки и, в случае необходимости, незамедлительно предъявлять должностным лицам, осуществляющим проверку (Муниципальная полиция, Административная инспекция).

Какой будет штраф за невыполнение требований?

Владельцы собак по требованию вышеуказанных должностных лиц не должны препятствовать проверке. Чтобы собака не покусала полицейского или инспектора, владелец обязан пса зафиксировать и дать возможность должностным лицам считать данные о собаке с микросхемы, а также проверить жетон.

За несоблюдение этих требований физические лица могут быть оштрафованы на сумму от 30 до 250 евро, а юридические – от 50 до 300 евро.

Окончательное решение по проекту правил будет принято на заседании Рижской думы. **B**

КТО ДОЛЖЕН УБИРАТЬ СНЕГ НА

В этом году зима пришла раньше срока, и местами тротуары уже превратились в настоящие катки, а с крыш угрожающе повисли сосульки. Ответственные службы напоминают собственникам зданий, а также управляющим домами: именно они ответственны за содержание своего имущества в порядке, в том числе, должны чистить крыши, убирать снег и лед с тротуаров, как того требуют нормативные акты. В противном случае можно получить штраф, а если пострадали пешеходы – еще и судебное разбирательство.

С наступлением холодов работы у медиков прибавляется. Кто-то поскользнулся на припорошенном снегом льду на тротуаре и сломал руку, кому-то на голову упала сосулька или снежная куча. Зачастую причина травм не невнимательность людей, а халатность собственников домов и территорий, которые не считают нужным соблюдать ни требования нормативных актов, ни элементарные меры безопасности.

Итак, собственники строений и территорий: крыши и тротуары должны быть очищены! А если это невозможно, огорожены красно-белой ленточкой, чтобы пешеходы и водители знали,

что это место опасно и обходили или объезжали его стороной.

Собственники и управляющие: что они должны делать?

В Риге действуют Правила по уборке городских территорий и содержанию строений. В них сказано, что за уход и содержание недвижимого имущества и прилегающих к нему территорий (в том числе тротуаров), находящихся в публичном пользовании, за исключением остановок обще-

ственного транспорта, канав и газонов вдоль проезжей части, несут ответственность:

- собственники недвижимости или фактические управляющие;
- собственники строений, если объект недвижимости состоит из постройки и земельного участка, которые принадлежат разным лицам, и если по договору об аренде земли не установлен другой порядок. Если собственник строений неизвестен, то уборку территории и уборку объектов недвижимости обеспечивает собственник земли;
- управляющие многоквартирными жилыми домами, если недвижимость входит в состав многоквартирного дома.

Прилегающие к зданиям территории, тротуары и подъездные пути, а также дворовые дороги общественного пользования, за исключением остановок общественного транспорта, необходимо расчищать и обрабатывать противоскользкими материалами ежедневно до 8 часов утра. Если есть необходимость, а снего-

пад таковым является – в течение всего дня. Запрещено создавать снежные сугробы ближе пяти метров к тротуарам, пешеходным переходам или деревьям.

Владельцы и управляющие также обязаны чистить снег с балконов, лоджий, крыш, сбивать сосульки, не допускать ситуаций, когда снег может упасть кому-то на голову, ограждать опасные территории, в случае необходимости в срочном порядке проводить мероприятия по очистке снега с тротуаров и крыш. Мероприятия по уборке снега, льда и сосулек необходимо осуществлять до 7 часов утра, если снегоуборочные работы проводятся в ночь (с 21:00 до 7:00), или в течение часа, если снегоуборочные работы проводятся днем (с 7:00 до 21:00).

Жаловаться на нерасторопных дворников можно в управляющие компании. Если речь идет о многоквартирном доме, который находится на обслуживании *Rīgas namu pārvaldnieks*, то либо по телефону **8900**, либо очно в близлежащий территориальный участок.

РИЖАНЕ УЧАТСЯ СОРТИРОВАТЬ МУСОР

В мире ежедневно производятся миллиарды потребительских товаров. По жестяным баночкам разливают напитки, по полиэтиленовым пакетам раскладывают хлеб. Любой продукт нуждается в упаковке. И чем лучше живут люди, тем больше мусора. В середине XX века цивилизованное человечество осознало риск погрязнуть в мусоре и потому решило заботиться о сохранении окружающей среды. Именно в это время люди начали сортировать мусор и перерабатывать отходы.

Объемы

За первые шесть месяцев этого года Clean R собрала 5500 тонн бумаги и картона, по 400 тонн мусора из полимерных материалов и стекла. В Риге установлено, предположительно, около 7 тысяч контейнеров для сортировки мусора.

Контейнеры

Контейнеры разделены по цветам, и такое разделение принято во всей Европе. Зеленый или черный – для бытовых отходов, желтый – для пластмассы, синий – для бумаги и картона. Помимо этого, зеленым может быть контейнер и для стекла, отличается он специальными отверстиями, в которые обычно может пролезть только бутылка.

Контейнер для бумаги/картона (синий)

МОЖНО выбрасывать:

- газеты
- картон
- письменную бумагу
- книги

- разобранные картонные или бумажные коробки

НЕЛЬЗЯ выбрасывать:

- мокрый и грязный картон или бумагу
- пакеты из-под молока, кефира и т.д.
- изделия, в которых содержится фольга

Контейнер для пластмассы (желтый)

МОЖНО выбрасывать:

- пластмассовые бутылки для напитков (в сжатом виде)
- чистые полиэтиленовые мешки
- пленку
- бутылки для масла
- упаковки маргарина, сметаны, йогурта
- игрушки
- бытовые отходы
- пластмассовые ленты

Почему часто мусоровозы забирают все контейнеры, включая те, которые предусмотрены для бытовых отходов? Неужели мы зря сортируем мусор?



Увы, иногда мусор в контейнере для сортировки становится непригодным. Например, в жилом доме 100 квартир. Жители 99 квартир соблюдают все правила, а кто-то один взял да и выбросил мокрую молочную пачку. Таким образом, старания все жителей пошли насмарку, и содержимое всех контейнеров сгружают вместе. Но иногда один мусоровоз забирает содержимое желтого и синего контейнеров – пересортировку делают на базе.

Есть такие маршруты, по которым содержимое контейнеров для сортированного мусора почти всегда непригодно. Чаще всего такие контейнеры установлены для очень

больших домов. Прошел кто-то мимо, бросил яблоко в желтый контейнер, и все, сортированный мусор пойдет вместе с бытовым. Самые ответственные сортировщики – юридические лица.

У дома не установлен контейнер. Как его заказать?

Жильцам многоквартирного дома нужно принять коллективное решение, и подать заявку в свое домоуправление. Что касается проживающих в частных домах, то им стоит обратиться в предприятие по обслуживанию отходов – там предложат варианты.

Зачем сортировать мусор?

Отсортированный мусор отправляют на переработку, благодаря чему он обретает «новую жизнь», превращаясь в чистый лист бумаги, в упаковку для яиц и другие нужные в быту предметы. Помимо этого, сортировка отходов позволяет сэкономить природные ресурсы, нефтепродукты, древесину для будущих поколений. Кроме того, сокращает потребление воды и энергоресурсов. Чем меньше объемы бытового мусора, тем дешевле его вывоз. Кроме того, сортированный мусор вывозят бесплатно. **В**

ТРОТУАРАХ И КРЫШАХ?

Если речь идет о частных владельцах или они не известны – в Рижскую муниципальную полицию по телефону 110 или через мобильную аппликацию.

Призываем автомобилистов к порядку!

Парковать свои машины вдоль дорог или внутри дворов дольше чем на трое суток нужно так, чтобы они не мешали очистке проезжей части, внутриквартальных дорог или тротуаров от снега. Во дворах многоквартирных домов желательнее реагировать и на просьбы дворников убирать транспорт, чтобы припаркованные машины не мешали снегоуборочной технике. Обычно дворники информируют жильцов о планируемой «большой чистке» заранее, поместив сообщение на информативную доску или входные двери в подъездах.

Убирать снег со своего автомобиля и поднимать – обязанность не дворника, а владельца автомо-

биля. Отъезжая с места длительной стоянки (в том числе во дворе у дома), водитель обязан почистить сугробы, образовавшиеся вокруг его машины. И, орудуя лопатой, нельзя бросать снег на соседские автомашины или только что почищенные дворником дорожки.

Штрафы: что грозит нарушителем?

Правила по уборке городских территорий и содержанию строений предусматривают административное наказание за то, что тротуары и крыши зданий своевременно не очищены от снега и льда. За соблюдением требований следит муниципальная полиция. Максимальное наказание для физических лиц составляет 350 евро, для юридических – 1400 евро.

Однако главная задача не наказывать нарушителей, а предотвращать нарушения. Поэтому очень часто рижская Муниципальная полиция сначала предупреждает тех, кто сво-

времененно не убирает крыши и тротуары, рассказывая, как поступать правильно. В текущем году с января по март было составлено только 46 протоколов об административном нарушении, в том числе за необруемые тротуары – 41. В 30 случаях снежные глыбы, свалившиеся с крыши, испортили автомобили, в 58 – поскользнувшись, травмы получили люди. Полиция зафиксировала только один случай, когда человек получил травму от упавшей на голову сосульки.

Рижская муниципальная полиция не устраивает рейды. С проверками по районам ездит Административная инспекция Рижской думы, которая сначала делает предупреждения нарушителям, а только потом штрафует. «В свою очередь Рижская муниципальная полиция реагирует на жалобы. Если на месте события мы встречаем дворника, расчищающего снег, то никакого штрафа мы не применяем. Или, если полиция констатирует, что тротуар был расчищен, а припорошен только что выпавшим снегом, то штрафа тоже не будет.

За свежий снег никто не штрафует. Типичный случай для штрафа: если тротуар долго не чистили, на нем образовался толстый слой снега, а прохожие вынуждены выгребать для себя тропинки», – рассказал представитель полиции Том Садовскис.

Люди, пострадавшие от упавшего на голову снега или сосулек, поскользнувшиеся на неочищенных тротуарах могут призвать к ответу собственников и управляющих гражданско-правовым путем, то есть через суд.

О несчастных случаях на неочищенных улицах необходимо незамедлительно сообщать в исполнительные дирекции Рижской думы или в Рижскую муниципальную полицию. Эти инстанции вправе составить протокол или помочь составить иск для взыскания компенсации через суд. Юридическую консультацию можно получить в Центре приема посетителей Рижской думы, заранее записавшись по бесплатному телефону 80000800. **В**

ЧТО НОВОГО НА СЕВЕРЕ РИГИ?

Северная исполнительная дирекция – о планах ремонта дворов, скамейках, новом променаде на Югле и Синем флаге для пляжа Вецаки



Сергей Христолюбов говорит, что хотел бы продлить променады в сторону парка Страздумуйжа

О. БЛУКИС

Известно, что территория Риги поделена между тремя исполнительными дирекциями и самую большую часть столицы обслуживает Северная исполнительная дирекция. В зону ее ответственности входят Вецмилгравис и Мангальсала, Югла и Тейка, Межциемс и Пурвциемс, Чиекуркалнс, Межапарк и т.д. Всего на севере нашего города проживает 210 тысяч рижан. О том, что для удобства этих людей сделал и еще планирует сделать город, рассказывает глава Северной исполнительной дирекции Сергей Христолюбов.

Новое место отдыха

Одним из главных вызовов для Северной дирекции в последнее время стало благоустройство нового променада на Югле.

– Променады находятся напротив Видземской аллеи, – рассказывает Сергей Христолюбов, – и большие работы на берегу канала Югла мы начали уже в 2014 году. Реконструировали систему освещения, установили десятки новых фонарных столбов, проложили дорожки, обновили насаждения.

Для пожилых людей в этом районе появились тренажеры, а для детей в 2016 году была установлена игровая площадка.

В 2017 году благоустройство променада продолжится. Возле улицы Аудума вымостят серпантин, по которому в парк можно будет спуститься с детской коляской, тут же в апреле благоустроят зону для пикника и пляжного отдыха. А в будущем, говорит Сергей Христолюбов, хотелось бы продлить променады и по другую сторону улицы Бривибас, до красивейшего парка Страздумуйжа.

Деньги на дворы есть!

С 2009 года в Риге действует программа ремонта внутренних кварталов. Разбитые дворы заново асфальтируют или мостят брусчаткой.

– В этом году мы вложили в эти работы 1 330 000 евро. Столько же денег на ремонт дворов Северная исполнительная дирекция получила в 2015 году и надеется получить в 2017-м, – рассказывает Сергей Христолюбов.

Благодаря финансированию самоуправления удалось отремонтировать около 60% проблемных дворов в Пурвциемсе, обширные работы проведены в Вецмилгрависе и на Тейке.

– В нашем старом районе – на Югле – мы починили много дворов по левой стороне улицы Бривибас (при движении в центр). По правую сторону этой транспортной магистрали работы нужно продолжать.

Как должны поступить жители, которые хотят добиться ремонта в своем дворе? Им следует начать с заявления в исполнительную дирекцию, советует Сергей Христолюбов:

– В ответ на такое заявление наши специалисты проведут обследование двора и примут решение о ремонте. Некоторые жители считают, что под обращением нужно собрать как можно подписей. Но на самом деле число подписавшихся не имеет значения. Обратиться в исполнительную дирекцию может только старший по дому, наши специалисты все равно приедут на обследование.

– Какие дворы вы асфальтируете в первую очередь?

– Это дворы, которыми пользуются жители сразу нескольких домов, ведь пользу от программы должны получить как можно больше горожан.

– А как в программе участвуют кооперативы?

– Кооперативы и товарищества собственников должны софинансировать 50% стоимости работ. Но есть и другой вариант. Если же собственники квартир кооператива или товарищества соглашаются сделать дорогу сервитутной (доступной для пользования всеми горожанами – прим. ред.), то Рижская дума оплачивает работы полностью.

– Вы тратите на ремонт дорог 1 330 000 евро в год. Сколько дворов можно на эти деньги восстановить?

– Около 40, причем каждым таким двором пользуются сразу несколько дворов.

Как установить скамейку?

– В 2015 году ваша исполнительная дирекция установила в микрорайонах 80 скамеек. Скажите, почему в 2016-м новых скамеек было значительно меньше – только 13?

– В 2015 году в Риге действовала специальная программа, надо думать, в будущем ее продолжат. Но напомню, что установка скамеек возле жилых домов – вопрос спорный. Одни жители голосуют за скамейку, потому что хотят, чтобы там сидели бабушки, а другие боятся, что на новой скамейке пьяницы станут распивать водку. Так что работы мы проводим только по решению жильцов.

– Как же собственникам квартир прийти к согласию?

– Только путем общего голосования в доме. И дирекция будет учитывать пожелания большинства жителей. Например, недавно жители Пурвциемса попросили установить скамейки на улице Маза Деглава, которую жители района считают своим променадом. Улицу мы отремонтировали, скамейки поставили, все остались довольны. В будущем жители могут подавать заявления об установке скамеек как в центр обслуживания исполнительной дирекции на ул. Рупниецибас, 21, так и в свое отделение домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Сносить или достраивать?

– На территории Северной исполнительной дирекции много улиц со старой застройкой. Некоторые деревянные домики заброшены. Как вы боретесь с деградировавшими строениями?

– Зброшеные, полуразрушенные строения в Риге делят на несколько категорий. В категории А и В попадают дома, которые признаны опасными и подлежат сносу. Таких зданий у нас на территории 76. Если их хозяева не исправят ситуацию, дома будут снесены. Но в категорию А попадают не только старые строения.

– Какие же еще?

– Опасными становятся недостроенные советского времени. В Северном предместье и Видземском районе к таким относятся два объекта: здание недостроенной больницы в Вецмилгрависе и недостроенный роддом в Межциемсе. Сейчас принимаются все меры, чтобы на их территории не проникали дети и другие случайные лица.

– Эти два недостроя будут снесены?

– Подобные вопросы решает общегородская комиссия по деградировавшим зданиям. Снос – это крайняя мера, сначала мы пытаемся заставить владельцев достроить или отремонтировать такие строения. Но слишком затягивать с решением тоже нельзя. Думаю, в 2017 году мы на своей территории снесем около 20 полуразрушенных домов.

– То есть в течение двух-трех лет проблема с деградировавшими зданиями будет решена?

– Увы, не так быстро, потому что в списке заброшенных зданий каждый год появляется по 10–12 новых адресов.

Детский смех не помеха

– За последние три года Северная исполнительная дирекция за средства самоуправления установила восемь новых детских площадок. Что делать жителям, чтобы такая площадка появилась возле их дома?

– Мы охотно устанавливаем детские площадки в местах, где есть кому за ними присматривать. Например, спортивно-игровая зона на улице Деглава была благоустроена, потому что рядом расположена школа, которая и будет отвечать за площадку. По такому же принципу мы установили площадку на Мангальсале возле кафе. А вот вторую площадку на Мангальсале у мола мы ставить отказались, хотя летом там немало гуляющих. Место там пустынное, в низкий сезон никто и не заметит, как площадку сломают. Увы, но похожие случаи у нас уже бывали, повторения не хочется.

Конечно, мы готовы рассматривать заявления на новые площадки от жителей микрорайонов. Только опять-таки просим активистов прийти к согласию с соседями. Иначе получается, что одни жители хотят площадку, а другим мешает шум и детский смех. В одном районе нам из-за этого даже пришлось демонтировать недавно установленные качели.

– Сколько подписей жителей нужно, чтобы вы поставили площадку в конкретном дворе?

– Необходимов, чтобы за площадку проголосовало большинство собственников квартир всех домов этого двора.

Знак качества для пляжа

– Какие важные работы на пользу жителей Северная исполнительная дирекция планирует провести в 2017 году?

– Мы надеемся, что в следующем году пляжу в Вецаки удастся получить Синий флаг. Это непросто, потому что течение Рижского залива сносит к этому берегу много мусора. Однако у Вецаки уже есть национальный сертификат, подтверждающий, что купаться в этом месте совершенно безопасно. Теперь мы хотим получить такой же международный сертификат. Для этого Вецаки четыре года подряд участвовали в мониторинге качества воды. По правилам на пятый год успешного мониторинга пляж может подавать заявку на Синий флаг.

– Справитесь?

– Очень на это надеюсь! А для того, чтобы пляж Вецаки соответствовал всем требованиям отдыхающих, к началу сезона улучшим его инфраструктуру. **B**



На вопросы читателей отвечает руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянко. Хотите спросить? Пишите на redakcija@kopaa.lv!

КТО ДОКАЖЕТ, ЧТО БАЛКОН БЕЗОПАСЕН?



«Недавно я купила квартиру в доме по ул. Саласпилс, 18/4 и почти сразу вызвала комиссию Rīgas patsīvaldnieks для обследования балкона. Квартира находится на пятом этаже, металлические конструкции балкона повреждены, куски бетона падают на землю. При обследовании 6 октября работник домоуправления сообщил мне, что нужны сварочные работы, и обещал сообщить об этом начальству. А 7 октября мне письменно ответили из домоуправления, что конструкции находятся в удовлетворительном состоянии. Где мне искать помощи? Также в этом доме, по словам сантехника, испорчена система циркуляции горячей воды, из горячего крана течет «летняя» водичка. У меня четырехлетняя дочь, и она не может мыться в воде такой температуры, потому что каждый год болеет бронхитом или воспалением легких». Оксана

– В соответствии с Законом о квартирной собственности все внешние ограничительные конструкции дома – галереи, переходы, террасы, лоджии и балконы – являются общей собственностью владельцев квартир. По этой причине все ремонтные работы, в которых нуждается балкон конкретной квартиры, должны быть проведены за счет общих накопленных жителей. При этом управляющий обязан договориться с общностью владельцев квартир о порядке финансирования работ.

– Пока он договаривается с жителями, балкон может и упасть...

– Если ситуация угрожающая, например, куски бетона падают на землю,

то управляющий обязан срочно провести внеочередной аварийный ремонт. Далее он, как это предусмотрено Законом об управлении жилыми домами, выставит отдельный счет за работы всем жителям дома. Как видите, жителям выгоднее своевременно начать копить средства на реновацию балконов.

– Что делать, если житель считает, что балкон в аварийном состоянии, а управляющий возражает – состояние удовлетворительное?

– Этот спор может разрешить сертифицированный строительный инженер, который по заказу владельца квартир проверит состояние балкона и даст экспертную оценку. Управляю-

щий с этим заключением независимо от эксперта обязан считаться.

– Что ответите на вопрос нашей читательницы о плохой циркуляции в доме? Женщина не получает горячую воду!

– Это свидетельствует о технической неисправности. Для того, чтобы восстановить циркуляцию, управляющий (сам или по требованию жителей) должен внести эти работы в план на следующие периоды, а владельцы квартир должны создать на эти цели накопления. Если же на плохую циркуляцию жалуются все жители дома, то это уже свидетельствует об аварийной ситуации и требует незамедлительных действий со стороны управляющего. В

ПОЧЕМУ НАНИМАТЕЛИ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ХОЗЯЕВА КВАРТИР?



«Мы живем в Риге, по ул. Чиекуркална третья поперечная, и дом у нас в аварийном состоянии. По решению общего собрания собственников жители начали собирать средства на ремонт. Всего в доме 30 квартир, из которых семь не приватизированы. Так вот, пока жители приватизированных квартир платят за ремонт по 2,5 евро с квадратного метра в месяц, нас, нанимателей муниципального жилья, заставляют платить по 5 евро. Мы не можем отказаться от оплаты, потому что стоим в очереди на муниципальное жилье и боимся, что Департамент жилья и среды при наличии квартирного долга не переселит нас в более человеческие условия. Как решить эту огромную проблему?» Инесе

– Эта проблема действительно существует. Дело в том, что согласно Закону о квартирной собственности владельцы квартир имеют право в любое время принять решение о повышении накопительных взносов, и решение это будет обязательным как для квартировладельцев, так и для нанимателей. Однако для нанимателей это повышение квартплаты никогда не бывает оперативным. По Закону о найме мы обязаны предупредить их об изменениях за шесть месяцев до повышения платы. Вот и получается, что одни начинают платить за будущие ремонты в январе и вносят по 2,50 евро с квадратного метра, в другие начинают платить только в июле и до конца года обязаны вносить по пять евро, чтобы итоговая сумма в конце года сошлась.

– Закон, который должен защищать нанимателей от резкого повышения платы, на этот раз оборачивается против них. Жители не могут платить по пять евро с квадратного метра и впадают в долги...

– Мы говорили об этом с муниципальным управляющим и предлагаем нанимателям следующий выход: внимательно изучите смету на обслуживание в 2017 году, которая стала доступна в центрах обслуживания клиентов наших домоуправлений уже в октябре 2016 года. Если видите, что с 1

января плата за обслуживание повысится, то обратитесь к управляющему со следующим заявлением: «Прошу применить ко мне повышенную плату за наем уже с 1 января 2017 года, а не с 1 июля, как предусмотрено законом». В результате наниматели с Нового года смогут платить за квартиру столько же, сколько платят владельцы квартир и с 1 июля 2017 года не получат двойные счета.

– В Риге многие неприватизированные квартиры находятся в старых домах, требующих ремонта. Если владельцы приватизированного жилья принимают решение о создании больших ремонтных накопленных, плата часто становится неподъемной для нанимателей. Что делать таким людям?

– Наниматели муниципальных квартир в домах, которые по решению самоуправления подлежат расселению, могут обращаться в Департамент жилья за помощью – выделением временного жилого помещения, где они смогут оставаться до получения постоянной квартиры в порядке очереди. При этом они расторгают договор найма на старую квартиру и переезжают во временное жилище. При этом люди не теряют места в квартирной очереди и освобождаются от повышенной платы за ремонт. В

КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА КАНАЛИЗАЦИОННЫЙ КОЛОДЕЦ ВО ДВОРЕ?



«У нас во дворе регулярно проваливается асфальт вокруг канализационного колодца, так как колодец протекает внутри и вода подмывает грунт. Хотелось бы уточнить, какая организация должна производить ремонт или замену колодца и за чей счет эти работы должны проводиться». Галина

– Если канализационный люк расположен у дома до границы собственности предприятия Rīgas ūdens, то за эксплуатацию и ремонт колодца отвечают владельцы дома или их уполномоченное лицо – управляющий. Как видите, жителям в первую очередь нужно проверить земельный

план и границы принадлежности коммуникаций. Это можно сделать как в своем домоуправлении, так и в центре обслуживания клиентов Rīgas ūdens. Если колодец находится в границах ответственности городского водоканала, то за его содержание и исправность отвечает Rīgas ūdens. В



СОСЕДИ ДЕРЖАТ В ПОДЪЕЗДЕ СВОЮ РУХЛЯДЬ!



«Как действовать, если соседи с верхнего этажа заставили лестничную клетку своей мебелью и другими вещами, а вдобавок закрывают двери лестничной клетки на замок, хотя я против этого возражаю? Насколько мне известно, нельзя использовать лестничную клетку в своих нуждах и закрывать двери на ключ, потому что это противоречит правилам пожарной безопасности».

Анонимно

– Лестничная клетка является частью общей собственности владельцев квартир. Все жители дома обязаны относиться к общей собственности бережно, а также соблюдать санитарные и противопожарные требования и таким образом не нарушать права других жильцов. При этом собственники квартир отвечают за то, чтобы эти правила соблюдали лица, которые проживают на их жилплощади (члены семьи или наниматели).

Владелец квартиры отвечает за любой ущерб, которые он причинил соседям. Если жители знают, кому принадлежит рухлядь, скопившаяся

на лестничной клетке, они должны обращаться в муниципальную полицию. Что касается замка на дверях лестничной клетки, то это нарушение норм противопожарной безопасности, согласно которым жители дома должны иметь возможность свободной эвакуации в случае ЧП. На такое нарушение лучше всего пожаловаться муниципальной полиции. Можно составить заявление и в Государственную пожарно-спасательную службу, но инспектор ГПСС не будет вести профилактических бесед с нарушителями, а сразу составит акт и наложит штраф на владельцев дома. В

СВЕТ В ДОМЕ БУДЕТ ВСЕГДА!

Большинство серийных домов нуждается в реконструкции электросистемы! Как организовать работы?

Илона МИЛЛЕР

В начале декабря в Саласпилсе произошел необычный пожар. Почти во всех квартирах многоквартирного дома загорелись электроприборы. Жители потерпели ущерб на тысячи евро, им придется покупать новые утюги, телевизоры и чайники. Эксперты считают, что причина возгорания в плохом состоянии общей проводки здания. Увы, но сегодня ни один дом Латвии от такого не застрахован, потому что внутренние сети электроснабжения повсеместно устарели и требуют замены.

Электрика домов устарела!

В правилах Кабинета министров №907 говорится, что средний срок службы сетей электроснабжения в многоквартирных домах составляет 40 лет, а сети дежурного освещения в помещениях общего пользования желательно менять каждые 30 лет. В Латвии есть немало домов, где надо срочно менять либо проводку, либо электроустановку, однако серьезно к этому делу подходят лишь единицы управляющих.

– Недавно по заказу кооператива «Юбилейный» мы выполнили полную реконструкцию вводных электрошкафов в нескольких домах, – рассказывает сертифицированный специалист по электроснабжению Вадим Стоян. – Ситуация простая: у нас основной жилой фонд состоит из серийных домов, построенных в 1960–1980-е годы. В данный момент им в среднем по сорок лет. Это немного больше, чем срок работы любой электроустановки. По советским ГОСТам электроинсталляция в многоквартирных домах может работать до 30 лет (при должном уходе), европейские же нормативы вообще запрещают работать с электроустановками и проводкой старого образца. То есть по-хорошему всю электросеть наших домов надо менять. Хорошо, что раньше оборудование производили с большим запасом

прочности, но сегодня даже этот запас начинает истощаться.

Ремонт – за общий счет

– А расскажите, пожалуйста, что такое эта электроустановка дома и где она находится?

– В первую очередь речь идет об одном-двух вводных шкафах, в которых установлены общие счетчики, а также о прочих устройствах и кабелях дома, которые проходят не в квартирах, а в помещениях общего пользования. Эти устройства отвечают за то, чтобы в доме работал лифт, горели лампочки в подъезде, не оставался теплоузел. В том числе от общей электросистемы дома зависит, будет ли свет в наших квартирах.

– Кто отвечает за исправность этих коммуникаций?

– Владельцы квартир конкретного дома. Работы по ремонту и замене общей проводки и установок проводятся за счет общих накоплений дома.

Одновременно вам проверят проводку!

– А почему устаревшее оборудование 1970-х годов опасно использовать?

– Возьмем вводный шкаф, который имеется в каждом многоквартирном доме и расположен в подвале. В кооперативе «Юбилейный» этот шкаф содержался в порядке, но все равно его содержимое пора было полностью заменить. А есть отдельные домоуправления, которые совсем не следят за своим оборудованием. Приходишь, а там тараканы, кошки спят. Кошка своим телом может замкнуть оборудование. Сама она мгновенно сгорит, но в доме пропадет электричество. А без света современные люди могут прожить часов 5–6, дальше начинаются проблемы.

– Что вы делаете для того, чтобы обеспечить бесперебойную работу оборудования главного электрощита?

– Ремонтировать установленные там устройства уже невозможно, нет запасных частей. Вдобавок по требованиям ЕС теперь можно использовать только полностью изолированные устройства. Мы предлагаем клиентам полную реконструкцию электрощитов в соответствии с современными нормативами. Одновременно делаем проверку сопротивления изоляции магистральной проводки. Такие проверки нужно обязательно проводить в каждом доме раз в пять лет. Специалист выдает управляющему акт о том, что проводка в доме соответствует требованиям безопасности и ее можно эксплуатировать.

– Значит ли это, что проводку дома еще пять лет менять не нужно?

Нужен ремонт? Заклучите договор до Нового года и получите скидку 15%!

– Не обязательно, проверка не учитывает отдельных рисков. Например, я видел дома, в которых ливневка не справлялась с отводом воды с крыши и дождь заливал электрошахты. В таких условиях в доме, конечно, произойдет короткое замыкание, а то и возгорание, как в Саласпилсе.

Дождаться аварии, это слишком дорого

– Какие гарантии жители получают после реконструкции главного электрощита?

– Главное – это безопасность эксплуатации. Новая электроустановка полностью изолирована и будет бесперебойно служить еще много лет.

– А может, и старая установка еще послужит нашему дому?

– Может, и послужит. Но есть вероятность аварии. У нас был случай, когда перед реконструкцией мы обнаружили в общем электрошкафу следы пяти или шести коротких замыканий. Это значит, что электрик приходил, просто палочкой подвигал упавший кабель на место и шел в другой дом работать. Но такие действия становятся прелюдией к большой аварии.

– Кое-кто скажет: вот случится авария, тогда и подумаем о ремонте.

– А теперь представьте, что дом зимой остался без циркуляционного насоса отопления, батареи остывают, горячей воды и света нет. Неприятно?

– Очень!

– А еще неприятней стоимость аварийного ремонта. Для того, чтобы вернуть свет, придется заплатить примерно столько же, сколько стоила бы полная реконструкция вашей электроустановки в спокойном режиме. При этом после аварийного ремонта у дома останется все тот же старый электрощит, который через год-другой все равно придется реконструировать. Так не лучше ли сразу вложить средства жителей в новую систему и не ждать аварии?

Почему это надо делать зимой?

– А как дом обходится без электричества, пока вы меняете оборудование в плановом режиме?

– Примерно за неделю мы предупреждаем жителей о временном отключении света. Стараемся работать во вторник или в четверг, потому что опыт показывает, что в пятницу люди возвращаются с работы раньше, чем в остальные дни. В назначенный день работа начинается около 9 утра. Мы заявляем, что закончим до 18.00, но обычно подключаем электричество в квартирах уже в 15.00.

– Зимой такие работы можно проводить?

– Зимой жители любого дома используют больше электроприборов, чем летом, и общее оборудование работает под большей нагрузкой. Это создает дополнительные условия для перегревов и аварий. По этой причине реконструкцию оборудования лучше не откладывать. Для электриков же все равно, когда помогать вашему дому, зимой или летом. За шесть часов работы дом критически не остынет.

С гарантией на десятилетия

– Пришло ли время менять в наших домах общую проводку?

– Состояние общей проводки критическое, в скором времени придется менять и ее. Конечно, в каждой многоэтажке своя ситуация. Для того, чтобы провести полное обследование и обслуживание дома, мне как электрику нужно недели две. За это время мы можем перетянуть всю проводку, которая прослужит им 25–30 лет. Да, это недешево, но в некоторых случаях без этого не обойтись. Особенно в деревянных домах.

– А в каком состоянии находятся наши поэтажные шкафы?

– По заказу управляющего мы можем привести их в порядок и поставить там новые автоматические предохранители с надежными коммутационными узлами. Вообще, с точки зрения электрики мы можем сделать для дома все, у нас имеются для этого все необходимые сертификаты и допуски.

– Какие еще работы попутно может заказать у вашей компании товарищество собственников, кооператив или домоуправление?

– Мы занимаемся установкой систем пожарной сигнализации. В последнее время законодательство в Латвии стало строже, и такие системы нужны очень многим домам.

Также разрабатываем, монтируем и обслуживаем системы контроля доступа (домофоны), охранной сигнализации (в последнее время участились кражи оборудования из теплоузлов.), видеонаблюдения (пока в дом не пробраются плохие парни, об их существовании даже и не задумываются). Из современных новшеств, которые потихонечку приходят и в наш быт, – система автоматического учета или биллинг. Когда при смене счетчиков ставим такие, что сами передают показания домоуправляющему. Такие системы требуют тщательного анализа запросов клиента и индивидуального решения. **B**

В доме пора менять электроустановку или проводку?

Обращайтесь с вопросами в SIA ALVESTO! На вопросы представителей товариществ собственников, кооперативов и уполномоченных лиц домов ответит Вадим Стоян:

vadims@alvesto.eu
+371 26466889

Обследование, подготовка сметы, ремонт!

