

КТО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ ЗА УБОРКУ ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ? Стр. 10–11

Юристы борются за то, чтобы землевладельцы участвовали в расходах жителей на дворника!

У ЛАТВИИ НОВАЯ ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ! Стр. 8–9

Как она работает в жизни? Эксперт рассказывает, как получить от Европы десятки тысяч евро на утепление

№2 (102), февраль 2017 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЕЛГАВА: «ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ – УЖЕ В ФЕВРАЛЕ!»

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*, один из лидеров управления в Латвии, имеет большие планы на 2017 год и сообщает о них своим клиентам

Стр. 2, 6–11



Стр. 4–5

НАДОЕЛО ПЛАТИТЬ ЗА ПОТЕРИ ВОДЫ?

Приходите на семинар Юрмальской ассоциации управляющих 28 февраля «Разница по воде. Проблемы и возможные решения» и больше не платите за воду, которую украли соседи или «потерял» управляющий!

«БУДЕМ НЕ ТОЛЬКО УТЕПЛЯТЬ, НО И СТРОИТЬ!»

Юрис Виджис, руководитель *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*, рассказывает, как управляющий борется за права жителей и информирует их об обязанностях

Марина МАТРОНИНА

Прошлый год не был простым для управляющих. По решению правительства к услугам управления и обслуживания в Латвии начали применять налог на добавленную стоимость. Затянулось согласование государственной программы реновации. Трудно, с большими спорами в Сейме обсуждали проект поправок к Закону о квартирной собственности. Однако самые стабильные предприятия по управлению сумели все эти сложности обратить на благо себе и своим клиентам. Среди таких лидеров и домоуправление *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

Елгава будет строить!

Юрис Виджис много лет возглавляет *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*. Под его управлением предприятие стало одним из лидеров отрасли, и на 2017 год у Виджиса снова большие планы.

– Мы хотим начать строительство, – сообщает он. – Что именно будем строить? Сначала нам поручено возвести дом для людей, которые стоят в квартирной очереди самоуправления. Вторая задача – построить дом для коммерческого найма.

– Что это такое?

– Это дом, в котором мы могли бы продать права найма квартир. Ведь Елгава развивается, свободных квартир в городе нет, а привлечь специалистов в город необходимо. Самоуправление или промышленные предприятия смогут купить права аренды такого дома и сдавать квартиры приглашенным работникам.

– Ничего себе планы для такого сравнительно небольшого предприятия, как *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*!

– Ничего нового тут нет, таким проектом уже занимается Валмиера.

А наша цель не только построить в Елгаве новые дома, но и сделать их энергоэффективными. Да, построить «теплый» дом стоит дороже, чем обычный, однако впоследствии мы сэкономим на эксплуатационных расходах. А еще важно сделать новые дома безопасными. Видите ли, мы уже сегодня обслуживаем много муниципальных квартир и видим, что наниматели ведут себя так, будто они не в своей квартире – ломают там краны, унитазы, технику. Мы хотим сделать так, чтобы в новых домах вся сантехника и коммуникации были безопасны, чтобы их трудно было испортить. Деньги на строительство муниципального дома можно занять в Государственной кассе, средства для строительства арендного дома придется искать самим.

Реновация будет и после 2020 года

– Это будет новым подходом к муниципальному строительству в Латвии. Скажите, какими еще проектами *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* бу-

дет заниматься в наступившем году?

– Мы начинаем задумываться над тем, как восстанавливать и реновировать старые дома Елгавы после 2020 года, когда закончится нынешний период планирования. Сейчас в Латвии действует программа реновации, участники которой могут получить софинансирование работ из фондов ЕС. Но уже ясно, что после 2020 года денег на реновацию жилья Европа больше не даст. А реновировать будет что!

– Какой вы видите выход из ситуации?

– Сейчас мы понимаем, что качественно и быстро можем реновировать только 10-12 домов в год. Однако в Елгаве более 300 домов подключены к центральному отоплению, и большая их часть нуждается в утеплении и восстановлении. Это значит, что работу нужно продолжать и после 2020 года. Выход есть – это принцип *ESKO*, который в Латвии уже применяется. Согласно этому принци-

пу жители в течение 20–25 лет платят за тепло, исходя из экономии тепловой энергии.

– По сути, новая программа, которую предлагает Европа совместно с финансовым учреждением *Altum*, уже работает по принципу *ESKO* (все вложения в утепление вместе с банковскими процентами должны окупиться за счет экономии тепла в течение 20 лет, иначе жителям денег не дадут).

– Именно так. Поэтому вместе с коллегами из Германии мы ищем возможности создать в Латвии финансовое учреждение, которое после 2020 года будет действовать по принципу *ESKO* и поможет жителям продолжать реновацию на выгодных условиях.

– Нынешняя государственная программа реновации будет работать еще четыре года. Может, Елгаве хватит времени, чтобы реновировать большую часть домов в рамках европейского софинансирования?

Продолжение на стр. 6

В связи с расширением предприятия приглашаем на работу

сантехников с опытом работы; дворников.

Предлагаем:

- зарплату, соответствующую условиям рынка труда;
- социальные гарантии.

Если вы ответственный и позитивной настроенный человек, звоните по телефону **67288722** или **67893079**, или пишите на электронную почту: **info@rna.lv**

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**



Akeju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

ДЕНЬГИ ЖИТЕЛЕЙ ЛЮБЯТ СЧЕТ!

Специалисты Rīgas namu pārvaldnieks отвечают на острые вопросы клиентов

Каждый житель многоквартирного дома хотел бы пообщаться с управляющим, чтобы лично задать свои вопросы. Но личная встреча не всегда возможна, поэтому вопросы предприятию Rīgas namu pārvaldnieks можно задать через нашу газету. Напишите на адрес redakcija@kopaa.lv и получите ответ на страницах «Делаем вместе!»

Куда поступают заработанные домом деньги?

«Живу в многоквартирном доме по ул. Салнас, 28 в Риге. Уже много лет в нашем лифте установлен рекламный щит, есть рекламная доска и в подъезде. А еще на чердаке нашего дома свое оборудование размещают интернет-провайдеры. Как я понимаю, все эти коммерсанты за право пользоваться нашими общими помещениями платят домоуправлению. Хотелось бы знать, поступают ли эти деньги на нужды дома и как узнать, сколько мы таким образом заработали. В смете доходов на 2017 год предприятие Rīgas namu pārvaldnieks об этих деньгах не сообщило».

Отвечает Санта Валуяма, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– Жители правы, доходы от размещения рекламы в лифтах жилого дома и от размещения устройств электронной связи в помещениях общего пользования должны поступать в накопительный фонд дома. Узнать о том, сколько дом заработал, можно не из сметы, которая является планом на 2017 год, а из отчета о доходах и расходах за прошлый год, которую Rīgas namu pārvaldnieks предоставляет клиентам в апреле каждого года. Сумма, полученная домом, будет отображаться в разделе «Другие доходы».

Теперь о размещении рекламных материалов на лестничной клетке дома по ул. Салнас, 28. Между рекламной компанией и предприятием Rīgas namu pārvaldnieks нет действующего договора на этот рекламный щит, поэтому нет и доходов от рекламы. Стенды на лестничных клетках используются самовольно, но наше предприятие решает вопрос о незаконном размещении рекламы в подъездах. Начато несколько судебных процессов, а также приняты решения о демонтаже таких рекламных стендов, чтобы впоследствии здесь можно было разместить щиты по согласованию с уполномоченными лицами дома.

Куда пропали ящики для сдачи показаний счетчиков?

«Я живу в Иманте, на Курземском проспекте. Недавно домоуправление сняло у подъездов ящики, куда раньше надо было опускать квитанции с показаниями счетчиков воды. Теперь пожилым людям, которые не имеют интернета, для сдачи показаний надо ехать в офис Rīgas namu pārvaldnieks на ул. Мартина, 9, а это неудобно. Нельзя ли вернуть прежнюю систему?»

Отвечает Санта Валуяма, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– По нашим наблюдениям, когда наши клиенты сдают показания счетчиков письменно, то часто опускают квитанции в специальные ящики в тот день, когда им удобно, а не когда назначено управляющим. Напомню, что сдавать показания счетчиков нужно с 25 по 27 число каждого месяца. Если показания считаны и сданы раньше или позже, например, 12 или 19 числа, они не отвечают фактической ситуации. В результате мы получаем некорректные данные и увеличение разницы потребления воды или так называемой коррекции. В связи с этим ящики, ранее установленные в общих помещениях многих домов, были демонтированы.

Для удобства клиентов Rīgas namu pārvaldnieks предлагает несколько современных способов сдачи показаний счетчиков воды. Каждый клиент может сдать показания, выбрав один из четырех способов:

- через бесплатный вортал самообслуживания www.e-parvaldnieks.lv
- при помощи SMS (инструкция доступна на домашней странице www.rmparvaldnieks.lv и в центрах обслуживания клиентов)
- лично в одном из 10 центров обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks по всей Риге
- через специальные терминалы, установленные в центрах обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks.

Как платить за квартиру дешевле?

«Я живу в доме по ул. Пернавас и по возрасту и болезням уже не выхожу на улицу. Оплачивать счета за квартиру мне помогает социальный работник. Недавно в почтовом отделении, где я всегда оплачивала счета Rīgas namu pārvaldnieks, сказали, что эта услуга теперь подорожала и стоит 1,5 евро. Мол, цена за обслуживание счетов повысилась, потому что домоуправление не перезаключило с почтой какой-то договор. Нельзя ли попросить руководство Rīgas namu pārvaldnieks договориться с почтой о льготных условиях для оплаты счетов за квартиру?»

Отвечает Санта Валуяма, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– Увы, наше предприятие не может отвечать за информацию, сообщенную работниками Латвийской почты. Дело в том, что между Rīgas namu pārvaldnieks и Латвийской почтой никогда не было договора о льготном обслуживании наших клиентов. Однако напомню, что каждый житель может оплатить счета Rīgas namu pārvaldnieks без большой комиссии:

- в интернет-банке (комиссия начисляется в соответствии с ценником вашего банка), через e-счет (для клиентов Swedbank это бесплатно!);
- в кассе магазина Maxima. Комиссия за оплату счета в магазине – 0,5 евро. **В**

Радиаторы «KERMI» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики

Проверка – Установка – Замена

Устранение проблем коррекции воды

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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

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 16 марта

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

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ
ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Приглашают жителей Юрмалы
на образовательный семинар
для владельцев квартир

**«Потери воды
в вашем доме.
Все о том, как больше
не переплачивать
за коррекцию!»**

Независимые специалисты по управлению
и обслуживанию домов из Риги и Юрмалы
на примерах расскажут, как справиться
с коррекцией воды, которая увеличивает
ваши квартирные счета

Когда: 28 февраля, вторник, 19:30
Где: Каугурский дом культуры,
ул. Райня, 110, Юрмала
Как записаться? Просьба заранее записываться
на семинар по телефону –
27037230, по электронной почте –
jnra@inbox.lv, info@kopaa.lv

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ
устраивает семинар

**«Не переплачивайте
за обслуживание!»**

- Как правильно рассчитывается плата за обслуживание жилого дома?
- Как жителям создавать ремонтные накопления и участвовать в планировании ремонтных работ в доме?

Когда: 22 февраля, 19.00
Где: Дом культуры и отдыха *Iļģuciems*,
ул. Лидоню, 27, к-2, Рига, зрительный зал.
Подъехать можно на троллейбусе № 25
и № 9, на автобусе № 54, остановка
«Улица Цемента»

Внимание!

Просим записываться на семинар заранее
по телефону **25603289**
или по электронной почте **info@kopaa.lv**.
Количество мест ограничено!

КУДА ПРОПАДАЕТ

Марина МАТРОНИНА

В Латвии тысячи многоквартирных домов, и по меньшей мере половина из них страдает от потерь воды. Напомним, что согласно правилам Кабинета министров управляющий обязан учитывать разницу показаний между индивидуальными счетчиками жителей и общедомовым прибором. В результате такой математики в наших квартирных счетах появляется обидная позиция «Потери воды». Все бы ничего, но иногда за эти горе-потери приходится платить по 5–10 евро в месяц.

Почему мы должны платить?

Правила Кабинета министров № 1013 говорят, что каждый дом обязан заплатить за то количество воды, какое он получил согласно показаниям общедомового счетчика. Если же сумма показаний квартирных счетчиков, сданных управляющему жителями, не совпадает с данными общего прибора, начинается очень интересная история. Выходит, что часть воды домом получена, но никем не использована.

Вопрос, куда эта вода пропала, мало кого в правительстве волнует. В правилах Кабинета министров № 1013 написано только то, что потерянная вода должна быть оплачена. Принимая эти правила, политики наверняка понимали, что жители будут сопротивляться дополнительным

счетам. Но в нормативном акте четко указано, что управляющий не должен иметь снисхождения: ему следует разделить плату за потерянную воду поровну между владельцами всех квартирных собственности отдельного дома.

Управляющий должен искать причину утечки

Этот простой порядок, установленный для всей Латвии, имеет свои недостатки. Во-первых, в одном и том же доме маленькая семья должна оплачивать потери воды наравне с большой семьей соседей, а владелец четырехкомнатных апартаментов – наравне с хозяином однокомнатной квартирки. Во-вторых, принятый законодателями порядок никак не помогает жильцам в поисках причин потери воды.

В правилах Кабинета министров говорится, что в случае, если потери воды в течение трех месяцев превышают 20%, то владельцы квартир могут обратиться к управляющему и потребовать, чтобы он нашел причину утечки или воровства и принял меры. Но в реальной жизни эта мера мало кому помогает.

Воду теряет каждый четвертый дом

Например, на прошлой неделе стало известно, что только в Риге от больших потерь воды страдает больше 1104 домов. Об этом на заседании комитета Рижской думы по жилью и вопросам окружающей среды заявил председатель правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Иво Лецис.

Муниципальное предприятие Риги обслуживает около 4300 жилых домов, в которых проживает 170 000

ЮРМАЛА: КАК УЛУЧШИТЬ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ?



Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих

Марина МАТРОНИНА

Юрмальская ассоциация управляющих, созданная для защиты интересов собственников квартир, в январе провела в Каугури свой первый семинар. Интерес к встрече с независимыми специалистами по коммунальным вопросам оказался действительно большим: в вечер семинара зал Каугурского дома культуры был почти полон.

Темой первого семинара в Каугури стала плата за обслуживание, которую домоуправление назначает

жителям каждого дома. Многие юрмальчане признают, что не разбираются в квартирных счетах и не могут

понять, справедлива ли назначенная им квартплата. Юрмальская ассоциация управляющих, в которую уже входит пять юридических лиц, с самого начала объявила, что готова проанализировать любой квартирный счет и ответить на трудные вопросы собственников квартир.

– Коммунальная тема одна из самых актуальных в любом городе, – сказал Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих, – на первом семинаре люди благодарили наших экспертов за информацию, потому что в Каугури уже давно никто не рассказывал владельцам квартир об их правах.

А между тем, Каугури, это самый крупный спальный район Юрмалы, здесь живет более трети населения города. Дома Каугури были выстроены в советское время и сегодня требуют внимания и ремонтных работ. Жители одних многоэтажек жалуются, что управляющий только собирает деньги на ремонты, но ничего не делает, тогда как в других домах, которыми управляют товарищества собственников, общее имущество давно приведено в порядок. Как добиться такого результата в своем

ВОДА?

Вице-мэр Янис Лединьш рассказывает, сколько жители города заплатят за тепло этой зимой и когда в городе появится более справедливый порядок платы за вывоз мусора:

«ВОДА В ЮРМАЛЕ СТАЛА ЧИЩЕ»

Марина МАТРОНИНА

Коммунальные предприятия Юрмалы каждый день заботятся о том, чтобы 50 тысяч жителей города не остались без тепла, воды или освещения. Это серьезная задача, ведь курорт растянулся вдоль берега моря на 32 километра. Что нового самоуправление обещает владельцам и нанимателям квартир и можно ли пожаловаться на коммунальные проблемы в Думу? – об этом рассказывает Янис Лединьш, вице-мэр Юрмалы.

Жалобы те же, что до приватизации

В конце 2014 года была завершена приватизация муниципального предприятия *Jūrmalas namsaimnieks*. Напомним, что домоуправление за 2 959 000 евро приобрели предприниматели из Литвы. Теперь *Jūrmalas namsaimnieks* входит в группу предприятий *Civinity* и продолжает обслуживать около 380 домов или 25 тысяч жителей города-курорта.

На вопрос, как теперь, спустя два года после продажи компании с аукциона, самоуправление оценивает эту сделку, Янис Лединьш отвечает дипломатично:

– В рамках наших полномочий мы продолжаем контролировать управление домами в Юрмале и реагируем, если наши горожане жалуются на обслуживание. Жалобы, как вы сами понимаете, почти всегда одинаковые. Люди считают, что управляющий что-то в их доме не отремонтировал или назначил слишком большую цену за обслуживание. Однако такие же сигналы поступали в Думу и до приватизации *Jūrmalas namsaimnieks*.

Самоуправление поможет перенять дом

По словам Яниса Лединьша, в случаях, когда горожане направляют жалобы на управляющего в Юрмальскую думу, власти пересылают заявления в *Jūrmalas namsaimnieks*. Случается, что представителя обслуживающей организации вызывают в Думу для обсуждения проблемы.

– Жители поступают правильно, сообщая нам о проблемах в обслуживании домов. Самоуправление в рамках своих законных возможностей всегда будет защищать интересы горожан, – говорит Лединьш.

В то же время в Юрмале есть немало домов, управление которыми

жители взяли в собственные руки. В результате кое-где удалось снизить квартирные счета и одновременно привести в порядок и помещения общего пользования, и территории. Но нельзя сказать, чтобы этот пример увлекал большинство юрмальчан. По словам вице-мера, новых товариществ в городе единицы:

«Когда жители обращаются в Юрмальскую думу с жалобами на большую плату за потери воды, мы можем помочь, проверив обоснованность счетов, выставленных управляющим».

Янис Лединьш, вице-мэр Юрмалы

– Люди и хотели бы объединиться, но затрудняются созвать в доме общее собрание собственников. В любом случае, самоуправление готово дать совет о перенятии дома и помочь владельцам квартир. Консультацию можно получить в управлении собственности Юрмальской думы.

Центральное водоснабжение станет доступней

Несколько лет назад юрмальские активисты устроили в Юрмальской думе показательную акцию: поднесли депутатам по стакану воды из-под крана и попросили выпить. Ни один политик на это не решился. Та памятная акция была посвящена проблеме качества питьевой воды. Однако теперь, как утверждает Янис Лединьш, пить воду из-под крана в Юрмале можно без опаски.

– В городе запущена новая станция, которая очищает питьевую воду от излишков железа, которое и портило ее вкус. Сегодня еще нельзя утверждать, что наша вода является лучшей в Латвии, но она полностью соответствует европейским нормам, – говорит политик.

В то же время *Jūrmalas ūdens* в рамках европейского софинансирования продолжает прокладывать магистральный водопровод и канализацию в те районы Юрмалы, где этих коммуникаций никогда не было. До 2022 года запланировано вложить в эти работы еще 47 миллионов евро из еврофондов, что позволит обеспечить подключение к коммуникациям 90% жителей города.

– Прокладывая новые трубы, мы одновременно упрощаем для владельцем домов условия подключения к магистральным сетям, – рассказывает Лединьш. – Всю информацию об упрощенной процедуре можно получить в *Jūrmalas ūdens*. Сегодня за подключение дома к магистрали дол-

построена еще одна когенерационная станция. Проект частный, предприниматели собираются производить электричество, а полученное в процессе тепло передавать в городские теплосети.

Мусор – на вес!

Казалось бы, самая простая коммунальная услуга – это вывоз мусора. Но нет, именно на этом поле в Юрмале развернулось самое масштабное противостояние между самоуправлением и коммерсантами.

– Известно, что каждое домохозяйство Латвии обязано заключить отдельный договор на вывоз мусора. Если это не сделано, то владельца дома ждет предупреждение и штраф, –

предупреждает Янис Лединьш. – В то же время Юрмала стала одним из первых самоуправлений Латвии, которое решило выбрать городского оператора по вывозу мусора на основании конкурса.

Первый «мусорный» конкурс закончился неудачно, сейчас в Юрмале объявлен второй, но поскольку участники постоянно оспаривают условия и решения, выбор оператора затянулся.

– Но мы не оставляем плана добиться изменения всей системы расчетов за обслуживание отходов! Ведь сегодня операторы принимают мусор от жителей по объему (который высчитывается по числу обслуженных контейнеров – прим. ред.), а на мусорный полигон сдают по весу.

Даже Госконтроль указал, что такая методика несправедлива. Теперь же, чтобы защитить горожан от переплаты, Юрмальская дума хочет систему изменить. Победитель конкурса на вывоз мусора из Юрмалы должен принимать у жителей отходы не по объему, а на вес. Остается только пожелать, чтобы конкурс завершился как можно скорее. **В**

клиентов. В 2016 году разница по воде в каждом четвертом доме превышала 20%, и так три месяца подряд или даже больше. В некоторых случаях разница превышала 50%. Так, в июле 2016 года в доме по адресу ул. Админю, 6 разница составляла 46%. После проверки она упала до нуля, но к октябрю снова поднялась до 54,6%. В доме по ул. Маскавас, 266, к. 7 в октябре разница показаний составляла 29,6%, в конце ноября – 0%, в декабре снова выросла до 17%.

Выход есть!

Очевидно, что проблема существует и во многих других городах Латвии. Опытные специалисты считают, что решать ее можно и нужно. Но для этого требуется активное содействие самих жителей. В Риге есть отдельные дома, которые смогли полностью победить коррекцию или свести разницу по воде до 2–3% от общего потребления.

Хотите знать, что делать, чтобы добиться такого результата? Приходите на семинар, который Юрмальская ассоциация управляющих устраивает уже 28 февраля в Каугури, и получите ответы! **В**

ИТЬ

доме? Об этом и шла речь на семинаре в январе.

– Уже 28 февраля мы приглашаем жителей Юрмалы на следующий семинар. На этот раз встреча будет посвящена проблемам учета и коррекции воды. Свое участие в ней подтвердили и представители городского водоканала, – сообщил Александр Саковский. – Но если у активных жителей остались вопросы о том, как правильно взаимодействовать с управляющим и контролировать домовые накопления, то их можно задать 14 марта на семинаре, посвященном организации ремонтных работ.

Также Александр Саковский напомнил, что вступить в Юрмальскую ассоциацию управляющих может любой активный владелец квартиры или старший по дому. Участие в ассоциации бесплатное, члены будут каждый месяц получать посвященную коммунальным вопросам газету «Делаем вместе!»

Жителей Юрмалы приглашают обращаться в организацию с вопросами о коммунальном обслуживании. Здесь же можно получить консультации специалистов. Телефон Юрмальской ассоциации управляющих – **27037230**. **В**

«БУДЕМ НЕ ТОЛЬКО УТЕПЛЯТЬ, НО И СТРОИТЬ!»

← Начало на стр. 2

– До конца нынешней европейской программы мы планируем реновировать около 50 домов. Видите ли, из-за задержки с принятием программы софинансирования реновации из фондов ЕС в 2015 году у строителей Латвии не было работы, многие из них уехали из страны. Сейчас спрос на рабочие руки резко возрастет, потому что дома снова начнут утеплять по всей Латвии. Это может спровоцировать рост цен на строительные услуги, а также нехватку ресурсов. Но я считаю, что жителям все равно нужно бороться за утепление прямо сейчас. Дело в том, что стоимость энергоносителей будет расти, а с нею будет расти и стоимость отопления. Чем скорее будет утеплен ваш дом, тем скорее вы начнете экономить деньги. Вдобавок – об этом почему-то мало говорят – при помощи реновации владельцы квартир увеличивают жизненный срок своего дома. Что это значит? Только то, что дом, рассчитанный на 100 лет эксплуатации, после реновации прослужит, например, 125 лет, причем жителям будет обеспечен полный комфорт и экономия денег.

Мы надеемся, что в этом году самоуправление Елгавы выделит софинансирование на проведение энергоаудитов и разработку технического проекта в домах, которые готовы начать реновацию.

Узнайте о своих правах!

– *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* – одно из тех домоуправлений Латвии, которые обучают жителей, сообщают им о любых изменениях в законах. Состоятся ли в этом году учебные семинары для елгавчан?

– С 1 января 2017 года в Латвии вступили в силу поправки к Закону о квартирной собственности, поэтому в феврале мы начнем серию образовательных семинаров для наших клиентов. Первый семинар состоялся 8 февраля, на нем присутствовали специалисты Министерства экономики, которые и рассказали, что изменилось для жителей. Если интерес к изменениям в законе будет большим, то мы организуем дополнительные семинары, пока не обучим всех желающих. Записаться на семинары можно будет на нашем сайте.

Я советую жителям обратить внимание и на наши встречи, и на сами изменения в Законе о квартирной собственности. Многие из этих поправок очень важны для всех собственников квартир.

– Например?

– Например, в законе наконец четко сказано, что собственник квартиры принимает на себя все права и обязанности, связанные с владением квартирной собственностью, со дня регистрации прав собственности в Земельной книге. Я особенно прошу обратить на это внимание людей, продающих квартиры. Часто случается, что бывший владелец перестает платить за квартиру со дня заключения сделки купли-продажи, а новый владелец начинает платить за квартиру только после регистрации в Земельной книге (которая может произойти через месяц-два-три, даже через год). В таких случаях образуется долг. Теперь закон четко говорит, что старый владелец квартиры отвечает за все коммунальные платежи до дня, когда новый владелец закрепил свои права собственности в Земельной книге.

– Много говорилось о том, что после принятия поправок к Закону о квартирной собственности жителей обязывают делать взносы в ремонтный фонд дома. Действительно ли это так?

– Эта норма закона касается учета накопительных взносов, которые жители по общему решению собственников уже делают или только собираются делать. По желанию общности собственников мы можем организовать целевое накопление, например, на запланированный ремонт крыши, ремонт дороги, ремонт труб и т.п. Мы думаем, что активные дома захотят создать такие отдельные «кармашки» для отдельных ремонтов. В конце года мы сможем по каждому такому «кармашку» подробно отчитаться. Но в таком случае жители должны понять: за отдельный учет придется дополнительно платить управляющему. Клиенты должны понимать, что каждая дополнительная работа должна быть оплачена.

– Что изменится для домов, которые уже копят средства на отдельные ремонтные работы?

– Они могут остаться при старой системе, по которой мы учитываем только общие финансовые поступления дома. Но и эти жители также могут выделить накопительные взносы в отдельную позицию и требовать от нас более полного отчета по каждому пункту накоплений. То, изменится ли система для конкретного дома, зависит от решения, которое его собственники примут на общем собрании в феврале (или в любой другой момент).

– Какой совет вы дадите жителям – переходить ли на новую систему?

– Единого совета нет. Но я хочу напомнить, что домоуправление приступает к ремонтным работам только после того, как дом накопит все 100% необходимых средств.

– То есть авансом работы вы не проводите?

– Мы предлагаем другое решение: есть возможность привлечь средства на выгодных условиях. Общности владельцев квартир надо только принять решение. В Елгаве такой возможностью воспользовались уже квартировладельцы 15 домов.

Владельцы земли забыли свои обещания

– Как в прошлом году проходила работа с владельцами земли под домами клиентов *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*?

– В случае раздельной собственности мы по-прежнему наблюдаем большие проблемы. Напомню, что сегодня

годами не показываются жителям, не напоминают о своем существовании, не заключают договора, а потом отправляются прямиком в суд и требуют, чтобы владельцы квартир заплатили им тысячи евро за последние 10 лет аренды. При этом суд часто не учитывает, что в течение этих 10 лет жители вместо хозяина платили тысячи евро за уборку этой частной земли. Получается, что жители должны хозяину заплатить 6% от кадастровой стоимости участка в год, а дворнику заплатить отдельно. Это неправильно, расходы на содержание территории должны быть включены в арендную плату.

– Как *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* намерено защищать права своих клиентов?

– Когда мы от лица собственников квартир потребовали, чтобы хозяин заплатил за уборку своей земли вокруг домов, то первые два суда проиграла. Но сейчас это решение оспорено в Верховном суде. Мы пойдем до конца, доказывая, что землевладельцы должны участвовать в расходах на уборку земли.



Юрис Виджис, руководитель домоуправления JNIP

землевладельцы имеют право требовать, чтобы жители платили аренду в размере до 6% от кадастровой стоимости участка в год. Такое решение 15 апреля 2009 года принял суд Сатверсме. Но почему суд Сатверсме пошел навстречу владельцам земли? Те просили увеличить стоимость аренды на том основании, что вынуждены содержать и убирать сданную жильцам землю. А теперь, как показывает практика, землевладельцы забыли о своей обязанности участвовать хотя бы в уборке этих территорий.

– По этой-то причине многие и отказываются заключать договора с владельцами квартир.

– Это правда, ведь в договоре пришлось бы отдельно оговорить такой неудобный пункт, как разделение расходов на содержание и уборку территории! Нет, сегодня владельцы земли избрали другую тактику. Они

сейчас мы работаем над тем, чтобы у домов был отдельный договор на общее электричество, водоснабжение и т.п. Мы согласуем проект договора с поставщиками услуг, а потом предложим его на обсуждение и принятие жителям.

– Когда жители смогут ознакомиться с этим документом?

– К очередным общим собраниям собственников квартир, которые начнутся в Елгаве уже в феврале, проект договора будет готов к обсуждению. Владельцы квартир его оценят и решат: уполномочивать ли заключать этот договор управляющему или какому-либо другому лицу.

– На каких условиях?

– Заключение и администрирование договоров с поставщиками, это дополнительная работа для управляющего, которая должна быть оплачена.

– Что, если жители не примут решение о том, чтобы уполномочить управляющего на заключение договоров с поставщиками?

– Рано или поздно им придется сделать выбор. Очень плохо, что при существующей системе управляющего в Латвии сделали поставщиком услуг. Формально именно он сегодня поставляет домам услуги водоснабжения, содержания лифтов, вывоза мусора и т.п. Но давайте посмотрим в Закон об управлении! Там сказано, что все эти услуги не имеют ничего общего с управлением домом. Да, если управляющий согласен принять на себя дополнительные обязанности, он может это делать и может заключать договора с поставщиками услуг от имени владельцев квартир. Но навязать эти функции домоуправлению нельзя.

– Наверное, самым правильным было бы ввести в Латвии прямые договора и прямые расчеты между жителями и поставщиками услуг.

– Очень жаль, что этот вопрос однажды уже «сплывили». Поставщики услуг фантастически ловко ушли от ответственности. Они согласились выставлять жителям прямые счета только за крупнейшую плату – до 25 евро за один счет.

– Конечно, на таких условиях никто из собственников квартир на прямые расчеты не согласился. Что с этим делать?

– Министерство экономики должно взять координировать это дело и определить, какие расходы можно включать в плату за прямые расчеты. У нашего предприятия 15 тысяч клиентов. Представьте, что с каждого квартировладельца за предъявление ежемесячного счета мы потребуем дополнительно 25 евро! Это же неразумно. **B**

Как заключать договора с поставщиками?

– Каких еще новостей жителям города ожидать от вашего предприятия?

– Хочу напомнить, что в Законе об управлении жилых домов сказано, что поставка любой коммунальной услуги «осуществляется по договоренности между поставщиком и владельцами квартир». Управляющий может быть посредником между сторонами, но только в случае, если он уполномочен на это владельцами квартир.

– Что из этого следует?

– Сегодня в Елгаве действуют прямые договора между жителями и поставщиком тепла, у каждого дома есть отдельный договор полномочий с *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

ЧТО ВАМ НУЖНО ЗНАТЬ О СВОЕМ ДОМЕ?

Нет ничего более стабильного, чем недвижимое имущество, но нет ничего более изменчивого и сложного, чем управление им

А. ШЕВЧЕНКО

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* создало, пожалуй, самую совершенную информационную систему для жителей в интернете. Каждый собственник квартиры, зарегистрировавшись на домашней странице www.nip.lv в разделе *E-lietas/Dzīvokļu īpašniekiem*, может получать самые важные данные о своем доме. Что изменилось в работе информационной системы и в наглядности, рассказал руководитель IT-отдела предприятия Алвис Стражинскис.

Год больших перемен

– Самые большие перемены в прошлом году, которые не могли не заметить владельцы квартир, связаны с поправками к нормативным актам, согласно которым с июня 2016 года в Латвии в полном объеме применяется налог в 21% на добавленную стоимость для услуг управления. Эти изменения почувствовали все владельцы квартир.

Домоуправления таком случае могли действовать просто: начиная с 1-го июля 2016 года, во всех счетах к расходам на управление добавить 21%. Однако наше предприятие этим простым путем не пошло. Мы оценили финансовые показатели и баланс каждого дома, и эти объективные критерии позволили в счетах владельцев квартир многих домов снизить основную стоимость обслуживания. По этой причине счета многих наших клиентов стали даже меньше 21-го процента в сравнении с периодом до 1 июля 2016 года.

Что жители увидят в отчетах?

– После введения НДС на услуги управления ежегодные отчеты наше-

го предприятия о доходах и расходах становятся более сложными. Наши клиенты за последние годы уже привыкли к прежней форме отчетов, поэтому вопросов почти не было. И вот в середине февраля жителям будут доступны новые финансовые отчеты по домам с информацией об НДС (кстати, даже финансисты говорят, что это один из самых сложных для расчета налогов).

Хотим обратить внимание наших клиентов на то, что НДС начали применять только с 1 июля 2016 года, поэтому соотношение между суммой налога и основной суммой в отчетах не будет равно 21%. Также нужно помнить, что владельцы квартир, которые не полностью оплачивают квартирные счета, не оплачивают и НДС на услугу управления, а ведь управляющий уже перечислил эти платы в государственный бюджет. Кто будет покрывать образовавшуюся разницу?

Информационная система: теперь – через банк!

– Предполагается, что в 2017 году надзирающие госучреждения много внимания уделят вопросу защиты и обработке личных данных. На государственном уровне определены



Алвис Стражинскис, руководитель IT-отдела предприятия JNIP

более строгие требования к защите личных данных жителей. По этой причине мы усилили безопасность нашей информационной системы и ввели более строгие требования к идентификации ее пользователей. Теперь многие разделы системы можно просмотреть только после дополнительной аутентификации пользователей при помощи услуг интернет-банков.

Надо признать, что мы получаем критические замечания клиентов насчет того, что возможности аутентификации недостаточно широки. Мы работаем над расширением списка партнеров. Например, уже совсем скоро пользователям нашей системы будут доступны услуги *Privat Banka*, но некоторые банки пока не согласны с нами в этом сотрудничать.

Сейчас у нас заключены договора об аутентификации клиентов с теми банками, которые откликнулись на наше приглашение к сотрудничеству. Дополнительно к этому мы в этом году планируем ввести аутентификацию клиентов при помощи *ID* карт.

Личные данные в безопасности

– С одной стороны мы работаем над тем, чтобы повысить качество обработки личных данных, с другой – стараемся расширить список услуг и сделать их доступным как можно большему кругу клиентов. Надеемся, что в ближайшем будущем сможем своим клиентам предложить достаточно широкие возможности идентификации.

Хочу только повторить то, о чем уже говорил: нашим клиентам не нужно тревожиться за личные данные при использовании нашей информационной системы для оплаты счетов или личной аутентификации. Данные пользователей и банковские данные

обрабатываются в системе соответствующего банка, который затем сообщает нам только о результате оплаты или аутентификации.

Решение можно будет принять за чашкой кофе

– Усиление мер безопасности при идентификации пользователей нашей информационной системы в будущем будет иметь большое значение. Это значит, что по любым важным для дома вопросам можно будет принять решение в электронной форме сразу на www.jnip.lv. Сегодня такие решения бывает сложно принять из-за недостатка голосов собственников. Иногда трудно заставить владельцев квартир дома или созвать их на собрание, ведь некоторые работают в других городах, болеют или находятся в командировке, должны выходить на работу по вечерам или просто не хотят являться на собрание. Электронная система голосования позволит человеку обдумать свое решение, а затем сообщить его в удобное для пользователя время, пусть даже сидя за чашечкой кофе.

Для удобства контактных лиц и квартировладельцев дома

– В конце 2016 года начал работать новый раздел нашей информационной системы, предназначенный для контактных лиц дома. Доступ к этому разделу возможен при помощи дополнительной идентификации.

В новом разделе мы предлагаем нужную контактным лицам информацию, которая к тому же расширена и сгруппирована так, чтобы пользователям было удобно. В этом разделе предлагаем задавать вопросы управляющему, а может, даже высказывать пожелания. В будущем эти мнения мы будем воспринимать не как мнение отдельного человека – владельца квартиры, но как мнение представителя всего дома (разумеется, в рамках выданных такому человеку полномочий).

Строгие требования к идентификации контактных лиц позволит нам уже в этом году предложить новую услугу информационной системы – дистанционное подписание смет на ремонтные работы. Это сделает работу контактных лиц более удобной и сэкономит им время.

Кому понадобится детектор дыма?

– В этом году мы постараемся обратить более пристальное внимание на вопросы гражданской обороны. Это нужно не потому, что эти вопросы стали больше обсуждаться под влиянием внешних факторов, но потому что, например, по новым правилам пожарной безопасности жители обязаны устанавливать детекторы дыма. К 2020 году такие детекторы должны появиться в каждой квартире. Возможно, мы сможем предложить жителям Елгавы новое и полезное решение, но говорить об этом еще рано.

Заплати за квартиру и купи билет!

– В конце прошлого года мы начали успешное сотрудничество с предприятием *Jelgavas autobusu parks*. С октября 2016 года в наших расчетных пунктах можно приобрести карты для проезда на общественном транспорте Елгавы, а также пополнить баланс таких карт.

Благодаря удачному расположению и продленному рабочему дню наших расчетных пунктов удалось быстро и успешно ввести эту новую услугу. Нужно признать, что сначала мы были скептически настроены и сомневались, что услуга будет популярной. Но практика показала, что жителям наше сотрудничество с новым партнером понравилось.

Какую оценку вы поставите управляющему?

– Еще одной новостью в работе нашей информационной системы стала возможность оценить нашу работу, которую мы ввели для зарегистрированных пользователей. Такие пользователи в любой момент могут оценить нашу работу при помощи отметок «Хорошо», «Средне» или «Плохо». Оценка «Плохо» имеет несколько пунктов, в которых мы просим клиентов отметить сферы, которым по их мнению нам следовало бы уделять больше внимания. Негативные отзывы мы будем анализировать и попытаемся сделать так, чтобы в будущем их стало меньше.

В заключение следует добавить, что в нашей информационной системе зарегистрировалось уже 8100 владельцев квартир, а это больше половины от общего числа. Спасибо им за интерес и поддержку! **В**



КАК СЭКОНОМИТЬ 70%

В Елгаве появляются целые районы реновированных домов – еще 12 многоэтажек на очереди

Илона МИЛЛЕР

Уже в 2001 году Елгава стала одним из первых городов, начавших утеплять дома. Прошло время, и теперь предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* следует называть одним из лидеров в реновации жилого фонда. Только за последние годы утеплено 16 многоквартирных домов, еще 12 – на очереди. О том, какие работы запланированы на 2017 год, рассказал технический директор предприятия Олег Кукутс.

Не теряли времени зря

– Для начала напомню, что первая программа поддержки реновации жилых зданий из фондов ЕС закончилась в Латвии уже в 2014 году. Реализацию последних утвержденных проектов домов по этой программе мы проделали в 2015 году. Всего по этой программе с привлечением средств из структур ЕС мы реновировали 16 домов. В свою очередь прошлый год в отношении реновации был «пустым», так как не была утверждена «новая» программа мероприятий по повышению энергоэффективности многоквартирных жилых зданий. Поэтому мероприятия по реновации и не проводились. В это время, побуждая по-хозяйски относиться к своему имуществу, мы организовывали встречи с владельцами квартир для того, чтобы рассказать о достоинствах реновации дома и имеющихся для этого возможностях.

По немецким стандартам

– Тут я должен сказать, что *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* высоко оценивает давнее сотрудничество с Фондом Восточно-Европейской инициативы (IWO) и Немецким банком развития. Именно эти организации помогли нам выполнить первые два проекта реновации в Елгаве.

Напомню, что дружить с немецкими специалистами мы начали задолго до того, как в Латвии была открыта программа поддержки реновации домов из фондов ЕС. Тогда наши партнеры из Германии не только помогли нам выполнить пилотные проекты в домах по ул. 4-я линия, 1 и ул. Хелманя, 4, но и убедили в необходимости комплексной реновации и ее эффективности.

Сегодня мы по-прежнему сотрудничаем с IWO, немецкие специалисты помогают нам решать сложные вопро-

сы, приезжают в Елгаву, чтобы ознакомиться с нашими результатами. Во всех 16 домах, которые мы утеплили в нашем городе при поддержке еврофондов, работы выполнялись в соответствии с предложениям немецких партнеров.

Кто больше вложил, тот больше сэконобил

– Надо сказать, что опыт реновации, который мы накопили, начиная с 2008 года, был очень положительным. По условиям прежней программы дом мог получить поддержку только в том случае, если после утепления мог достичь 20-процентной экономии теплоэнергии. Все наши реновированные дома не только достигли этого результата, но и намного его превысили. Жители реновированных домов Елгавы экономят по 50 и даже по 70% от прежнего потребления тепла.

Почему не все дома экономят максимальные 70% теплоэнергии? Это объясняется тем, что не всех жителей нам удалось убедить провести полную реновацию. Например, во всех домах жители не согласились заменить систему отопления, поэтому квартировладельцы не могли достичь максимальных результатов экономии тепловой энергии. Чем больше средств владельцы квартир вложили в работы по реновации, тем большую отдачу они получают от этого сегодня.

Каждую неделю – новые желающие

– Мы считаем, что положительные примеры реновации в Елгаве и наша образовательная работа с жителями в 2017 году принесли свой результат. В настоящее время в программе реновации при софинансировании фондов ЕС хотят участвовать еще 12 домов Елгавы.

Мы уже подали несколько проектов в финансовое учреждение *Altum*,

которое и примет решение о выделении собственникам грантов. Каждую неделю в Елгаве появляются все новые и новые дома, заинтересованные в реновации.

Те жители, которые еще сомневаются, могут посетить нашу домашнюю страницу www.nip.lv и сравнить, сколько платят за потребление тепловой энергии на один квадратный метр жилплощади они, а сколько жильцы реновированных домов. Экономия, как говорится, налицо.

На каких условиях будем утеплять?

– Условия прежней программы, действовавшей в Латвии до 2014 года, были очень просты.

Каждому дому, проект которого был одобрен надзирающей организацией – Латвийским агентством развития и инвестиций, фонды ЕС оплачивали часть стоимости реновации.

В новой программе под управлением *Altum* условия более сложные. Софинансирование зависит от достигнутой экономии тепла, к тому же владельцы квартир могут претендовать не только на гранты, но и на государственные гарантии и на кредиты по сниженной процентной ставке.

В новой программе размер доступного софинансирования зависит от результата реновации, то есть от того, сколько тепла сможет сэкономить дом в результате работ. Это определяет теоретический подсчет проведенный энергоаудитором, в котором берутся во внимание данные по потреблению тепловой энергии за несколько предыдущих лет. Я уверен, что все дома Елгавы могут рассчитывать на максимальное 50-процентное софинансирование работ (для этого максимальное количество теплоэнергии, затраченной на отопление квадратного метра жилплощади, после реновации не должно превышать 70 киловатт-часов в год). Мы уже рассчитали затраты тепла для 10 домов-участников программы и в каждом случае получили значение ниже 70 киловатт-часов в год на квадратный метр.

Грант или заем?

– Следующий вопрос, который задает жителей, из каких финансовых источников оплатить работы по реновации. Если дом берет кредит у финансового учреждения, например, у банка, то мак-

симальный объем софинансирования реновации от *Altum* 50% от стоимости работ.

Но бывают случаи, когда банки по какой-то причине не выдают дому кредит. Тогда жители могут обратиться за займом напрямую в *Altum*. Деньги будут выделены, но при таком раскладе фонды ЕС погасят за них не более 35% от стоимости реновации.

Отчего такое кажущееся неравенство? Все объясняется просто: *Altum* выдает жителям деньги под меньшие проценты, чем коммерческие банки. В результате, если кредит получен на 20 лет, то общие платежи, которые жители вносят в *Altum*, не превысят суммы, которую они заплатили бы банку при условии 50-процентной поддержки Европы.

Также хочу напомнить, что *Altum* выдает государственные гарантии домам, которые не могут самостоятельно получить кредиты в банках.

Утепление окупается за 20 лет!

– У новой программы реновации зданий есть несколько важных нюансов, о которых жителям нужно знать заранее. Во-первых, для того, чтобы жители могли участвовать в программе, дому нужен управляющий – юридическое лицо, которое и будет обращаться в *Altum* по поручению дома.

Во-вторых, согласно расчетам энергоаудиторов, все вложения в реновацию конкретного дома (в том числе и банковский кредит вместе с процентами) должны окупиться в срок до 20 лет. Уже из этого видно, что, выполнив минимальные требования программы, после реновации счета владельцев квартир не вырастут.

В доме, претендующем на реновацию, должно быть не менее пяти квартир, при этом одному собственнику может принадлежать не более 20% квартир. Нежилые помещения в таком доме должны занимать не более 25% от общей площади.

Можно даже поменять лифт

– Какие работы можно выполнить в рамках программы реновации, рассчитывая на 50-процентное софинансирование? Это абсолютно все работы, связанные и даже не связанные с энергоэффективностью. Получается, что за средства Европы можно заменить крышу, канализацию или систему водоснабжения, можно сделать



Олег Кукутс, технический директор предприятия JNIP

косметический ремонт на лестничных клетках, можно даже заменить лифт. Раньше многие такие работы не входили в программу, теперь же главное условие – окупаемость всех ремонтных работ за 20 лет за счет экономии тепла.

Нужны голоса 2/3 соседей

– Может ли случиться так, что некоторым домам будет сложнее участвовать в программе реновации? Главная причина – это усложнение процесса принятия решения жителей. Раньше для начала работ было достаточно согласия простого большинства владельцев квартир (50% + 1 голос). Теперь же за реновацию должны проголосовать 2/3 собственников. Это неплохо, потому что утепление всегда требует от дома большого единодушия, простого большинства голосов тут и правда мало.

Есть и еще одно важное уточнение. Физические лица – владельцы квартир, которые ведут официальную хозяйственную деятельность, связанную с данной недвижимостью, могут получить от ЕС софинансирование реновации только в том случае, если они до сих пор не получали от Европы гранты, соответствующие требованиям *de minimis* и подтвердили это соответствующим образом.

Как решен вопрос с сыростью?

– Возможно, вы слышали, что некоторые владельцы квартир жаловались на то, что после реновации в их домах появлялась сырость. Могу сказать, что плесень появляется только в квартирах, хозяева которых пренебрегают регулярным проветри-

ТЕПЛА?

ванием. Вдобавок программа софинансирования на 2008–2014 гг была демократичной и позволяла жителям отказываться от части самых необходимых работ, например, от установки вентиляции. Теперь же мы настаиваем на том, чтобы жители при утеплении привели в порядок и систему вентиляции.

Замечу, что мы не настаиваем, чтобы владельцы недвижимости голосовали за недешевые системы рекуперации, что увеличило бы расходы на реновацию. В квартирах достаточно установить клапаны подачи воздуха (в окнах или стенах), а во всем доме улучшить тягу всей вентиляционной системы, для чего на шахтах устанавливают специальные азраторы. Это позволяет полностью защитить квартиры и от сырости, и от плесени.

Утепляются отдельные городские районы

– Следующими в очереди на реновацию в Елгаве стоят сразу несколько домов. Первый – по адресу Добелес, 10. Это совсем небольшой дом на 12 квартир, и надо отметить, что это первый в Елгаве случай, когда за работы проголосовали все 100% владельцев квартир.

Второй дом, о котором надо рассказать, находится по ул. Вийгриежу, 30. Это пятиэтажка 103-й серии на 39 квартир, и ее жители хотели выполнить реновацию еще по старой программе и теперь наконец собрали

все необходимые голоса и документы, как восьмиквартирный дом по ул. Вальню, 12.

Радует то, что в Елгаве образуются целые районы реновированных домов. Например, на ул. Лачплеша утеплены два находящиеся под нашим управлением дома, еще четыре дома выразили желание участвовать в программе, и для трех из них мы уже подготовили всю документацию.

А вот со строителями сложно

– Сейчас предсказать, сколько домов мы сможем реновировать в 2017 году. Мы готовы организовать работы в 10 домах, но многое зависит от предложения на рынке строительных услуг. Как я уже говорил, 2016 год в Латвии был годом тишины, работы по реновации полностью остановились. Многие профессиональные строители стали разъезжаться или переквалифицироваться. Зато теперь может появиться нехватка рабочих рук, ведь в Латвии возобновляется не только программа реновации жилых многоквартирных домов, но и программа утепления общественных зданий.

Мы боимся, что это может привести к тому, что в Латвии повторится 2006–2007 гг, когда из-за большого спроса на стройплощадках работали люди без опыта, без знаний, цены были очень высокими, а качество снизилось. Поскольку мы очень следим за качеством реновации в Елгаве, то я буду реалистом и скажу, что в 2017

Важный нюанс

«Многие жители Елгавы после реновации дома считают, что могут экономить при помощи индивидуальных регуляторов тепла, которые установлены на каждом тепловом элементе. Они закрывают регуляторы и полностью отключают батареи, что в сущности означает «отключение» теплового элемента от системы, температура в помещении падает. Но мы постоянно напоминаем клиентам, что чрезмерная экономия не приносит пользы ни дому, ни жителям. Практика показывает, что, если все жители дома разумно пользуются батареями, не отключая их, то общее потребление тепла в доме не увеличивается».

Олег Кукутс, технический директор *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

году мы сможем реновировать около пяти домов.

Как получить деньги на благоустройство двора?

– Но в Елгаве и кроме реновации происходит немало интересного. Наше самоуправление софинансирует благоустройство и ремонт дворов. Жители могут получить от самоуправления возмещение до 50% от стоимости работ (но не более 5000 евро для мероприятий, для реализации которых необходимо разработать технический проект или не более 2000 евро для остальных работ – таких, как озеленение или укладка брусчатки).

У нас уже есть хорошие примеры того, как работает этот грант. Скажем, в 2016 году в программе Думы участвовали два адреса, причем в районе улиц Марас и Аспазияс объединились сразу пять домов. Они заказали большой проект и благоустроили большой двор, что сразу визуально украсило весь район.

Еще один интересный пример можно видеть по пр. Земгалес, 4, где владельцы квартир полностью благоустроили двор, расширили стоянку, установили детскую площадку и починили подземные коммуникации. Это обошлось владельцам квартир примерно в 50 тысяч евро, из которых 5000 евро они получили от самоуправления. Важно заметить, что эти люди остались довольны результатом благоустройства и теперь думают о начале комплексной реновации самого дома.

Дом же по ул. Кронвалда, 5, напротив, начал с общей реновации, а потом решил собственными силами благоустроить двор. Для этого жители устраивали субботники и многие работы сделали своими руками. Такой подход можно только приветствовать, ведь люди сами позаботились о том, чтобы жить в ухоженной и красивой среде.

Для того, чтобы участвовать в конкурсе на городское софинансирование при благоустройстве двора, квартировладельцы должны обращаться к своему управляющему. Далее наше предприятие поможет

жителям принять общее решение и подготовить нужные документы. Сейчас мы ждем, когда Дума подтвердит условие программы на 2017 год.

Город помогает подключить канализацию

– Есть в Елгаве и еще одна муниципальная программа, по которой город софинансирует подключение домов к центральной канализации. В этой программе могут участвовать не только многоквартирные, но и частные дома. В прошлом году канализация была подключена или восстановлена в трех зданиях под управлением нашего предприятия (по ул. Гарозас, 66 и 68, а также по ул. Добелес, 52). Квартировладельцы опять-таки могли получить от города 50-процентное софинансирование этих недешевых работ. Мы надеемся, что программа будет продолжена и в 2017 году. В ней могут участвовать как дома, в которых никогда не было канализации, так и дома, канализация которых нуждается в починке или восстановлении. **В**

Расходы на отопление в реновированных домах и в среднем по Елгава

месяц (в среднем по городу)	4-я линия, 1 €/м ²	К. Хельманя, 3 €/м ²	Райня, 3 €/м ²	Кр. Барона, 19 €/м ²	Райня, 10 €/м ²	Лачплеша, 19а €/м ²	Бривибас бул., 28 €/м ²	Добелес, 8 €/м ²	Добелес, 12 €/м ²	Райня, 9 €/м ²	Калнциема дор., 99 €/м ²	Калнциема дор., 101 €/м ²	Кронвалда, 5 €/м ²	Католю, 17 €/м ²	Светес, 28 €/м ²	Лачплеша, 33 €/м ²	Лмела, 39 €/м ²	Кунгу, 23 €/м ²	Наибольшая плата €/м ²
10.2013	(0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	0,00	0,34	0,30	0,29	0,40	0,54	0,35	0,79	0,45	0,92	1,86
11.2013	(1,00)	0,46	0,28	0,46	0,33	0,51	0,23	0,23	0,46	0,77	0,71	0,83	0,77	0,79	1,32	1,17	0,88	1,51	2,19
12.2013	(1,21)	0,60	0,40	0,54	0,43	0,61	0,31	0,36	1,27	0,92	1,30	1,42	1,28	1,12	1,54	1,43	1,51	1,74	1,95
1.2014	(1,79)	1,01	0,68	0,82	0,72	0,92	0,55	0,68	0,78	0,98	1,90	2,64	1,76	1,69	2,27	2,06	2,62	2,39	2,92
2.2014	(1,21)	0,65	0,42	0,56	0,46	0,62	0,37	0,38	0,51	0,53	1,28	1,70	1,24	1,15	1,51	1,36	1,39	1,67	2,14
3.2014	(0,98)	0,44	0,23	0,39	0,33	0,48	0,26	0,23	0,30	0,37	1,03	1,31	1,07	0,95	1,21	1,14	1,21	1,22	2,08
4.2014	(0,55)	0,20	0,07	0,23	0,17	0,23	0,12	0,09	0,19	0,09	0,24	0,29	0,30	0,67	0,52	0,57	0,64	0,76	1,41
10.2014	(0,55)	0,14	0,12	0,27	0,13	0,28	0,14	0,10	0,24	0,14	0,26	0,27	0,25	0,45	0,53	0,60	0,72	0,58	1,73
11.2014	(1,11)	0,54	0,33	0,45	0,39	0,57	0,29	0,35	0,42	0,39	0,49	0,83	0,54	1,06	1,14	1,44	1,29	1,45	1,73
12.2014	(1,44)	0,78	0,52	0,64	0,55	0,76	0,41	0,48	0,62	0,55	0,69	1,05	0,77	1,10	1,41	1,77	1,68	1,86	2,44
1.2015	(1,41)	0,78	0,53	0,63	0,54	0,74	0,42	0,49	0,59	0,66	0,70	1,00	0,77	0,94	1,40	1,77	1,67	1,84	2,19
2.2015	(1,19)	0,65	0,40	0,53	0,44	0,59	0,35	0,38	0,48	0,52	0,56	0,73	0,63	0,68	1,17	1,50	1,41	1,50	1,88
3.2015	(0,95)	0,47	0,23	0,41	0,29	0,43	0,26	0,23	0,37	0,35	0,40	0,45	0,44	0,56	0,93	1,14	1,16	1,23	1,63
4.2015	(0,66)	0,29	0,13	0,25	0,16	0,28	0,16	0,14	0,18	0,20	0,19	0,37	0,35	0,42	0,63	0,79	0,79	0,77	1,63
11.2015	(0,86)	0,41	0,23	0,34	0,32	0,44	0,25	0,21	0,42	0,35	0,34	0,47	0,36	0,49	0,37	0,43	0,42	0,59	2,31
12.2015	(1,00)	0,52	0,32	0,44	0,36	0,50	0,30	0,28	0,45	0,43	0,42	0,57	0,49	0,54	0,44	0,56	0,54	0,68	2,25
01.2016	(1,62)	0,98	0,67	0,81	0,71	0,87	0,59	0,59	0,87	0,84	0,81	0,92	1,00	0,96	0,60	0,83	0,78	1,01	2,38
02.2016	(0,99)	0,52	0,30	0,43	0,37	0,47	0,31	0,33	0,51	0,45	0,42	0,54	0,52	0,59	0,42	0,51	0,50	0,74	1,48
03.2016	(0,96)	0,47	0,28	0,42	0,35	0,45	0,30	0,27	0,49	0,43	0,40	0,51	0,51	0,55	0,42	0,49	0,47	0,72	1,43
04.2016	(0,52)	0,09	0,09	0,25	0,15	0,22	0,07	0,10	0,24	0,20	0,13	0,33	0,24	0,23	0,26	0,18	0,22	0,27	1,38
10.2016	(0,64)	0,33	0,15	0,26	0,16	0,32	0,23	0,16	0,28	0,26	0,26	0,29	0,31	0,21	0,29	0,29	0,27	0,49	1,47
11.2016	(0,94)	0,53	0,29	0,45	0,34	0,45	0,32	0,31	0,47	0,41	0,42	0,48	0,51	0,30	0,41	0,51	0,56	0,69	1,80

Расходы, выделенные **красным цветом**, означают, что на тот период времени эти дома еще не были реновированы. Расходы приведены без учета НДС.

Обзор подготовлен с использованием данных SIA FORTUM Jelgava

У ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР – НОВЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОС

- Какие изменения в Законе о квартирной собственности коснутся жителей?
- Кто должен заключать договор аренды земли под домом?
- Могут ли по требованию квартировладельцев выселить владельца приватизированной квартиры, у которого нет долгов?

О. БЛУКИС

Управляющее предприятие должно не только выписывать счета и получать деньги за услуги, обеспечивать работу дворников и организовывать в доме ремонтные работы. Каждый день здесь ведут большую юридическую работу, чтобы защитить интересы владельцев квартир. О том, чем в последнее время занималось Юридическое управление предприятия, каких успехов оно добилось, рассказывает Янис Зелтиньш, административный директор управляющего учреждения *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

Что изменилось в Законе о квартирной собственности?

Интересующимся вопросами управления своим домом и думающим владельцам квартир наверняка уже известно, что 1 января 2017 года в Латвии вступили в силу поправки к Закону о квартирной собственности, которые уточнили права и обязанности владельцев квартир.

– Владельцам квартир нужно знать о самых важных изменениях, – считает Янис Зелтиньш. – Например, согласно поправкам к закону теперь в случае продажи квартиры новый владелец обязан принести управляющему документы, подтверждающие эту сделку. Сначала нужно передать управляющему сам договор купли-продажи. Это требование появилось в законе не случайно: прежде нередко бывало, что старый владелец квартиры продавал имущество, новый же хозяин не торопился с регистрацией права собственности в Земельной книге. Кто должен был платить за квартиру в период такого «междувластия»? С точки зрения закона – старый владелец! Но не всегда старые владельцы об этом знали. Вот и получалось, что счета оставались неоплаченными.

– Благодаря поправкам к закону ситуация изменилась, – продолжает наш собеседник. – На квартировладельца наложена обязанность информировать управляющего, который таким образом получает возможность оперативно узнать, что у квартиры появился новый владелец, таким образом он может предупредить старого хозяина, что тот отвечает за оплату счетов до дня, пока покупатель не зарегистрирует свое право собственности в Земельной книге. Если же покупатель станет тянуть с регистра-

цией, что в принципе не запрещено законом, управляющий может оповестить об этом старого владельца. Так будут предотвращены те ситуации, в которых оба – и покупатель квартиры, и продавец – не платят за квартиру.

Но это еще не все важные изменения, говорит административный директор. С 1 января 2017 года покупатель квартиры после регистрации прав собственности должен предоставить управляющему выписку из Земельной книги. С этого дня все квартирные счета будут оформляться уже на имя нового квартировладельца.

Еще один интересный нюанс касается прав жителей, которые приобретают квартиры с аукциона. Теперь Закон о квартирной собственности однозначно говорит, что новый хозяин такой квартиры обязан платить домоуправлению не со дня регистрации права собственности в Земельной книге, а со дня вступления в силу решения суда о закреплении результатов аукциона.

Что касается приватизированных квартир, владельцы которых вообще не совершили первичной регистрации в Земельной книге, то здесь вопрос решен просто. В Законе о квартирной собственности появился пункт, согласно которому хозяин приватизированной квартиры, завершивший приватизацию, но не занесший права собственности в Земельную книгу, обязан оплачивать все счета за управление, обслуживание, коммунальные услуги и аренду земли наравне со всеми остальными собственниками.

Карты на стол!

Возможно, думая о будущем, в законе появилась поправка, которая определяет, что в случае продажи квартиры старый хозяин должен информировать покупателя обо всех



коммунальных долгах, которые относятся к данной собственности.

– Мы полагаем, что эта норма внесена в Закон о квартирной собственности с прицелом на будущее, – говорит Янис Зелтиньш, – ведь в Латвии давно говорят о необходимости «привязать» коммунальные долги к самой квартире, а не к конкретному хозяину, как это сделано теперь. Пока такой нормы в законе нет, но новые владельцы уже сегодня получили право знать все о коммунальных долгах предыдущего собственника квартиры.

Еще одна важная поправка коснулась раздела Закона о квартирной собственности, который определяет порядок принятия решений в доме. Если раньше для того, чтобы установить порядок пользования общей собственностью, жителям нужно было собрать все 100% голосов собственников квартир, то теперь для принятия решения достаточно ¾ голосов.

– Это значит, что в доме стало проще принять, например, правила общего порядка или определить, кто и как может пользоваться подвалом, чердаком или автостоянкой, – поясняет юрист.

Как всегда, в *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* много внимания уделяют отношениям между жильцами и владельцами земли.

– В 2016 году в Латвии изменилось судопроизводство в отношении договоров между владельцами квартир и хозяевами земли, – говорит Зелтиньш. – Верховный суд признал, что решение суда, в котором констатированы отношения принудительной аренды земли, замещает любой другой акт. Это значит, что после реше-

ния суда об установлении отношений принудительной аренды, стороны могут и не заключать договор, потому что в самом судебном решении уже оговорены все необходимые детали об условиях данных отношений.

Кто должен заключать договор?

У жителей Елгавы по-прежнему возникают вопросы о том, кто вообще должен заключать договор с владельцем земли под домом: управляющий, уполномоченное лицо дома или каждый собственник квартиры отдельно. Янис Зелтиньш отвечает:

– Могу сказать, что допустимы все три варианта. У нас в городе немало домов, которые уполномочили наше предприятие заключать договора от лица владельцев квартир с землевладельцами и администрировать все платежи (выписывать квитанции, получать и перечислять деньги). Но есть и такие дома, в которых жители заключали индивидуальные договора аренды земли и получают от хозяина участка отдельные квитанции, деньги же перечисляют сразу на его счет.

То, кому и как заключать договора аренды, зависит от решения общности каждого конкретного дома. Есть в Елгаве и такие случаи, когда между собственниками нет вообще никаких договоров, и это также допустимо. Если владельцы квартир согласны оплачивать аренду по счетам землевладельца и между сторонами нет спора о порядке уборки и пользования участком, то можно обойтись и без договора.

Как взыскивают долги?

Ситуация с долгами жителей за квартиру в Елгаве остается неизменной. Есть жители, против которых *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* от лица владельцев квартир вынуждено подать в суд, чтобы взыскать долг за услуги управления и обслуживания дома.

– Но одновременно такие жильцы имеют долги и перед поставщиками услуг – тепла, воды, операторов по вывозу мусора и т.д., – говорит административный директор. – Если бы каждый из этих поставщиков стал отдельно подавать на должников в суд, суды были бы перегружены. Для того, чтобы этого не произошло,

владельцы обязаны участвовать в оплате содержания земли, но получаем от жителей жалобы на то, что землевладельцы отказывается хотя бы частично покрывать такие расходы.

Правда, остается невыясненным вопрос о содержании частной земли, привязанной к домам. Главный юрист *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* говорит:

– Мы считаем, что владелец участка обязан участвовать в оплате содержания земли, но получаем от жителей жалобы на то, что землевладельцы отказывается хотя бы частично покрывать такие расходы.

Сейчас, защищая интересы группы домов по ул. Мейю цельш, предприятие подало иск против владельца земли, требуя с него компенсации за все расходы жителей на содержание земли в прошлом. Апелляционная судебная инстанция признала, что в законах Латвии на этот счет существуют недочеты, однако занял сторону землевладельца.

– Но мы решили не сдаваться, поскольку проблема платы за содержание земли касается как минимум 100 000 владельцев квартир Латвии, которые не могут добиться того, чтобы землевладельцы участвовали

ТИ!

наше предприятие готовит объединенные иски против должников. Это значит, что мы взыскиваем с жителей не только долги за обслуживание, но от имени поставщиков взыскиваем и долги за воду, вывоз мусора и прочие услуги. Мы думаем, что таких исков в будущем будет все больше.

Квартиру надо содержать в порядке

Однако, как ни удивительно это признавать, жители любого многоквартирного дома могут потерять квартиру не только из-за долгов. В прошлом году Елгавский суд вынес решение в пользу 10 собственников против одной соседки, которая развела в своей квартире неслыханную антисанитарию и создавала прочим владельцам дома невыносимые условия существования.

Вонь и грязь, горы мусора – вот, что видели полицейские, когда заходили в жилище этой женщины. В комнатах размножились крысы и тараканы. Конечно, жить в одном доме с таким человеком очень сложно.

Янис Зелтиньш поясняет:

– Жители воспользовались своим правом, закрепленным в Законе о квартирной собственности, и уполномочили *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* через суд требовать выселения соседки. Суд первой инстанции прислушался к просьбе жильцов, и вот результат – в данное время судебный исполнитель уже организует аукцион для продажи проблемной квартиры. Бывшую проблемную хозяйку из квартиры выселят, однако выплатят ей полную стоимость проданной квартиры за вычетом судебных издержек и платы за услуги судебного исполнителя.

В Елгаве уже был случай выселения женщины, которая также не соблюдала права соседей жить в благоприятных условиях, однако тогда речь шла о нанимательнице муниципальной квартиры и организовать выселение было легче. Теперь же нарушительницу общего порядка (правда, не имевшую долгов по квартплате) выселяют из приватизированной квартиры за несоблюдение санитарных норм.

Для соседей и управляющего было важно добиться в этом деле результата. Это сигнал всем прочим жильцам, которые считают, что в своей квартире могут творить все, что угодно, даже если это мешает прочим обитателям дома. Решение суда доказало, что каждый собственник обязан считаться с правом других собственников жить в безопасной и ухоженной среде, как это полагается по закону. **В**

ПРИГЛАШАЕМ АКТИВНЕЕ ПОСЕЩАТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР!

Начиная с 28 февраля, *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* предоставит всем владельцам квартир отчеты за прошлый год и план будущих работ. Собственников просят вносить свои предложения!

Елена БАРАНОВСКА, Руководитель отдела эксплуатации *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*

Мы вновь приглашаем владельцев квартир проявить интерес к управлению и содержанию своих многоквартирных домов и с этой целью посетить общие собрания собственников квартир, которые *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)*, начиная с февраля. Мы устраиваем такие собрания специально для того, чтобы у жителей была возможность участвовать в управлении своими домами. Обязанность владельцев квартир – посетить собрание, высказать свое мнение и пожелания по улучшению обслуживания их дома.

Общие собрания собственников квартир начнутся в Елгаве уже 28 февраля 2017 года и будут организованы во всех многоквартирных жилых домах. С графиком собраний жители могут ознакомиться в информационной системе нашего предприятия (www.jnip.lv). Собственники квартир, которые не являются зарегистрированными пользователями нашей системы, получают письменное приглашение. В приглашении, помещенном в их почтовые ящики, будет указано место собрания, время и повестка дня, а также отчет о доходах и расходах дома.

Таким образом, уже перед собранием владельцы квартир смогут подготовить вопросы, которые не включены в рабочую повестку, и подать их нашему предприятию через информационную систему в интернете или в письменном виде в отделе обслуживания клиентов *JNIP*. Это нужно для того, чтобы управляющий мог подготовить ответы на все вопросы и во время собрания дать жителям нужные пояснения.

В повестку каждого собрания собственников квартир входят три основных вопроса: отчет управляющего за 2016 год, план работ на 2017 год, заключение договоров с поставщиками услуг, отчет контактных лиц дома за 2016 год. Во время собрания владельцы квартир получают детальную информацию обо всех работах по управлению их домом, о расходовании финансовых средств, работе с должниками, о произведенных и запланированных ремонтных работах. Также управляющий ответит на все вопросы владельцев квартир.

Управляющий организует такие собрания не только для того, чтобы отчитаться о проделанной работе. На встрече владельцы квартир могут обсудить с управляющим все будущие работы для благоустройства и содержания общей собственности. Для собственников многоквартирного дома это еще одна возможность ближе познакомиться с другими совладельцами, принять решения (если на собрании есть кворум, то есть участвует более половины собственников квартир данного дома),

получить ответы от профессионального управляющего.

Напомню, что в обычное время владельцы квартир могут задавать управляющему вопросы в информационной системе, для чего мы создали раздел «Быстрые вопросы». Также в нашей информационной системе есть возможность для взаимных контактов между владельцами квартир каждого дома.

Взаимное общение владельцев, во время которого они сами обсуждают главные проблемы жилого дома и их возможные решения, мы считаем первым шагом для принятия решений. Решения владельцы квартир могут принимать одним из трех способов: во время общего собрания собственников, в виде письменного опроса или другим способом, о котором общность договорилась заранее. Обращаем внимание владельцев квартир на то, что принятие решений на общем собрании – самый быстрый способ того, как решить важные для дома вопросы об управлении общей собственностью. Использование же информационной системы для взаимного общения, это удобный способ выяснить основные проблемы, волнующие большинство жителей, способы их решения и финансирования. Если сначала обсудить эти вопросы с соседями, то и собрание будет конструктивным и продуктивным.

Важно помнить, что собственники квартир, поручая управляющему задание на управление, обязаны обеспечить финансирование, необходимое для выполнения этого задания.

Если не получилось принять решение на общем собрании, то его можно принять и в виде письменного опроса. Однако организация опроса требует дополнительных действий, а это трудоемкий и финансово невыгодный процесс. При подготовке проекта решения для опроса часто допускаются ошибки, которые не позволяют идентифицировать полученные анкеты и протокол и принять их к исполнению. Поэтому в случае, если жители решают провести в доме опрос, мы просим сначала связать-



Елена Барановска, руководитель отдела эксплуатации *JNIP*

ся с управляющим для консультации. Это нужно, чтобы проект решения соответствовал требованиям Закона о квартирной собственности и был бы обязательным для исполнения как управляющим, так и прочими владельцами квартир дома.

Но вернемся к общим собраниям, которые начнутся в феврале. Одним из важнейших вопросов, который будет обсуждаться с владельцами квартир, это заключение договора с поставщиками услуг.

Согласно Закону о квартирной собственности договора на услуги, необходимые для содержания жилого дома, заключает владелец дома (общность собственников) и поставщик соответствующей услуги. Совладельцы жилого дома или многоквартирных собственности – владельцы квартир, должны выбрать уполномоченного для заключения таких договоров. Этим уполномоченным лицом может стать и управляющий. Уполномоченное лицо заключает договор на услуги от лица всех владельцев жилого дома.

В результате услуги будут поставляться жилому дому, также и счет за эти услуги будет выставлен конкретному дому, их получившему. Владельцы квартир могут сами отвечать за разделение оплаты по квартирам, а могут поручить это управляющему. Сегодня у нас уже заключены отдельные договора на поставку теплотенергии, обследование и техническое обслуживание лифтов, аренду земли.

Вместе с поставщиками услуг специалисты *JNIP* подготовили проекты таких договоров на услуги водоснабжения и канализации, вывоз сухих отходов, общее электроснабжение. Во время общих собраний владельцы квартир могут ознакомиться с проектами договоров, обсудить их содержание и оценить принятие проекта договора в своем доме. **В**

Важнейшее из ЗАКОНА О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

С поправками, которые вступили в силу 1.01.2017

III часть

Общность владельцев квартир

15-я статья. Статус общности владельцев квартир

(1) Общность владельцев квартир – это орган управления в жилом доме, разделенном на квартирные собственности.

(2) В состав общности владельцев квартир входят все владельцы квартир соответствующего дома.

(3) Если имеющиеся в жилом доме квартирные собственности принадлежат одному лицу, оно в соответствии с законом имеет права и обязанности общности владельцев квартир.

16-я статья. Компетенция общности владельцев квартир

(1) Общность владельцев квартир имеет право решить любой вопрос, который относится к имеющейся части общей собственности. Общность собственников квартир может заключить договор взаимных полномочий, по которому решение вопросов, находящихся в компетенции общности, будет передано уполномоченному лицу (за исключением вопросов, упомянутых во 2-й части данной статьи).

(2) Только общность владельцев квартир имеет право принять решение о (об):

1) об изменении общей собственности (увеличении, уменьшении);

2) установлении порядка пользования общей собственностью среди владельцев квартир;

21) порядке перестройки и реставрации элементов общей собственности жилого дома, которая находится в отдельной квартире;

3) установлении права первой руки владельца квартиры и отказа от этого права;

4) выдаче полномочий и их отзыве;

5) в установлении ограничений на право пользования (при соблюдении требований нормативных актов), в том числе по отношению к водопроводу, канализации, сети общественной электронной связи, а также по отношению к установке, строительству или переносу теплового, электрического и газового оборудования;

6) сдаче в пользование общей собственности;

7) форме управления общей собственностью;

8) о том, чтобы поручить управляющему выполнение отдельных или всех работ по управлению жилым домом, и об отзыве задания на управление;

9) порядке определения задач по управлению жилым домом и порядку оплаты;

10) других вопросах, которые общность владельцев квартир определила в качестве входящих в компетенцию общности владельцев квартир.

(3) Решение общности владельцев квартир обязательно для любого квартирновладельца, если «за» проголосовали владельцы большей половины квартирных собственности конкретного дома, за исключением тех случаев, по которым в статье 17-й данного закона предполагается другой порядок подсчета голосов для принятия решения, или в случае, если большее количество необходимых голосов определила сама общность собственников квартир.

(4) Суд на основании заявления общности собственников квартир может признать решение общности не имеющим силу, если само решение или процедура его принятия находится в противоречии с положениями закона. Претензии можно предъявить в течение трех месяцев со дня, когда соответствующее лицо узнало или должно было узнать о решении общности владельцев квартир, но не позднее, чем через год со дня принятия решения.

17-я статья. Условия принятия решения общностью владельцев квартир

(1) При принятии решения общностью владельцев квартир каждый владелец квартиры имеет столько голосов, сколько квартирных собственности ему принадлежит.

(2) Если одному квартирновладельцу принадлежит более половины из имеющихся в жилом доме квартир, при голосовании он имеет 50 процентов голосов от общего числа голосов владельцев квартир.

(3) Если квартирная собственность принадлежит двум или более собственникам, они должны уполномочить на представление своих интересов одно лицо, и при голосовании это лицо будет иметь право одного голоса.

(4) Для того, чтобы уполномочить другое лицо представлять интересы владельца квартиры в общности владельцев квартир, соответствующий владелец квартиры оформляет на это письменную доверенность.

(5) Для того, чтобы принять решение по вопросам, упомянутым в 1-м пункте второй части статьи 16-й данного закона, необходимо, чтобы «за» проголосовали все владельцы квартир.

(6) Для того, чтобы принять решение об установлении права первой руки, упомянутому в 3-м пункте второй части статьи 16-й данного закона, необходимо, чтобы «за» проголосовали все владельцы квартир. Чтобы принять решение о погашении отметки о праве первой руки в Земельной книге, необходимо, чтобы «за» проголосовало более половины квартирновладельцев.

(7) Чтобы принять решение по вопросам, упомянутым в пунктах 21 и 4 второй части статьи 16-й данного закона, необходимо, чтобы «за» проголосовало не менее двух третей владельцев квартирной собственности.

(71) Чтобы принять решение по вопросам, упомянутым во 2-м пункте части второй статьи 16-й данного закона, необходимо, чтобы «за» проголосовало не менее трех четвертей от общего числа владельцев квартирной собственности.

(8) (Исключена)

(9) Для того, чтобы принять решение по вопросам, упомянутым в пунктах 5, 6, 7, 8, 9 и 10 второй части статьи 16-й, необходимо, чтобы «за» проголосовало более половины от общего числа владельцев квартирной собственности.

(С поправками, которые приняты в законе от 17.11.2016 и которые вступили в силу 01.01.2017.)

18-я статья. Порядок принятия решений общностью владельцев квартир

(1) Порядок и вид принятия решений общностью владельцев квартир определяет общность владельцев квартир с соблюдением установлений данного закона.

(2) По вопросам, находящимся в своей компетенции, общность владельцев квартир может принимать решения следующими способами:

1) на общем собрании владельцев квартирных собственности (статья 19-я);

2) не созывая общее собрание владельцев квартирных собственности – в виде опроса (статья 20-я);

3) другим способом, если такое решение было принято общностью собственников квартир (статья 21-я).

(3) Все решения общности владельцев квартир имеют одинаковую юридическую силу независимо от того, каким из указанных во второй части этой статьи способов они были приняты.

(4) Общность владельцев квартир может определить, какие вопросы решаются только общим собранием владельцев квартирной собственности.

(5) Все решения, принятые общностью владельцев квартир, оформляются в письменном виде.

(6) Решение общности владельцев квартир в определенный срок, но не позднее, чем в течение одного месяца с момента его принятия, отправляется управляющему.

19-я статья. Порядок созыва общего собрания общности владельцев квартир и порядок его проведения

(1) Общее собрание владельцев квартирной собственности созывается по инициативе одного или нескольких владельцев

квартирных собственности или управляющего в порядке, определенном общностью владельцев квартир.

(2) Владельцы каждой квартирной собственности приглашаются на общее собрание в письменном или в другом определенном общностью владельцев квартир виде не позднее, чем за неделю до дня собрания. В приглашении указывается место проведения собрания, время и повестка дня.

(3) Общее собрание владельцев квартирной собственности правомочно, если в нем принимает участие более половины владельцев квартирных собственности. Если на общее собрание не является нужное число участников, оно считается несостоявшимся.

(4) Владельцы квартирных собственности, которые явились на общее собрание, регистрируются в списке регистрации участников общего собрания.

(5) На общем собрании владельцев квартирной собственности избирается председатель собрания и протоколист.

(6) Порядок, в каком созываются общие собрания владельцев квартирной собственности и оформляются принятые на нем решения и протоколы, определяет общность владельцев квартир.

20-я статья. Принятие решения общности владельцев квартир без созыва общего собрания

(1) Владельцы квартирных собственности имеют право принимать решения, не созывая общее собрание владельцев квартирных собственности, – в виде опроса (если только общность владельцев квартир не определила, что соответствующий вопрос может быть решен только на общем собрании владельцев квартирных собственности).

(2) Если решение было принято без созыва общего собрания владельцев квартирных собственности, – в виде опроса, владелец квартиры, уполномоченное лицо собственников или управляющий обязаны выслать каждому владельцу квартирной собственности письменный проект решения по обсуждаемому вопросу и документы, которые связаны с принятием решения. Также инициатор опроса указывает срок, в который владелец квартирной собственности может в письменном виде проголосовать «за» или «против» конкретного решения. Срок не может быть короче двух недель с момента отправления проекта решения. Если владелец квартирной собственности в отведенное время не ответил в письменном виде, считается, что он проголосовал «против» решения.

(3) Владелец квартиры, уполномоченное лицо собственников или управляющий должны в течение пяти рабочих дней подготовить протокол письменного голосования и выслать его всем владельцам квартир. В протоколе голосования указывают:

1) день рассылки проекта решения и время, отведенное на голосование;

2) принятое решение и результат голосования;

3) по требованию владельцев квартирной собственности – содержание отличающихся мнений;

4) другие существенные сведения о голосовании.

(4) Если кто-либо из владельцев квартир того требует, инициатор обязан предоставить результаты голосования остальных владельцев квартирных собственности.

(5) Порядок, в котором общность владельцев квартир принимает решения без созыва общего собрания – в виде опроса, определяет общность владельцев квартир.

21-я статья. Принятие решения общностью владельцев квартир по иной договоренности между собой

(1) В качестве решения общности владельцев квартир допустима взаимная договоренность всех владельцев квартирных собственности.

(2) Если имеющиеся в жилом доме квартиры принадлежат одному лицу, его решение считается решением общности владельцев квартир.