

Делаем ВМЕСТЕ!

ОСТОРОЖНО, В РИГЕ

Стр. 4

ДЕЙСТВУЮТ МОШЕННИКИ!

Как не потерять деньги при найме квартиры?

КТО ЗАПЛАТИТ ЗА УТЕЧКИ?

Стр. 9

Потери воды в наших домах дорого стоят жителям! Что делают ответственные службы?

№3 (103), март 2017

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ТАМБОВСКИЙ ВОЛК ТЕБЕ ТОВАРИЩ...

В доме организовано товарищество собственников, но возник конфликт. Какие права у владельцев квартир?

Стр. 6–7

Стр. 5

«ЖИТЕЛИ ТРЕБУЮТ РЕМОНТА!»

Как добиться ремонта в многоквартирном доме и благоустройства его территории?

Семинары Юрмальской ассоциации управляющих в Каугури – уже 14 и 28 марта!



31-я международная выставка
строительной индустрии

«Māja I 2017»

10 марта 2017 года

В международном выставочном центре
Кипсала

«Практика управления многоквартирными
домами и возможности повышения
энергоэффективности»

Устроители:

Общество устроителей международных выставок ВТ 1
Министерство экономики
Латвийская ассоциация управляющих (LNPAА)
Латвийская гильдия управляющих

Место проведения:

Международный выставочный центр на Кипсале, ул. Кипсалас, 8, Рига

10:00 – 10:30	Регистрация участников конференции	
10:30 – 10:40	Открытие конференции	
10:40 – 11:10	Программа поддержки повышения энергоэффективности многоквартирных домов	Алдис Грекис, Ингус Салминьш, Altum
11:10 – 11:20	Конкурс «Самое энергоэффективное здание 2017»	Марите Шперберга, LBS, строительный инженер, Инесе Берзиня, «Dzīvo siltāk», Министерство экономики
11:20 – 11:50	Новости жилищной политики, нормативные акты	Эдмунд Валантис, Мартиньш Аудерс, Министерство экономики
11:50 – 12:10	Управляющий многоквартирными домами в Латвии, работа LNPAА, опыт	Гиртс Бейкманис, председатель правления LNPAА
12:10 – 12:50	Современная организация работы управляющего, решения по IT	Александр Зелинскис, председатель правления SIA Rention, Игорь Одзиньш, SIA VAR Datu sistēmas
12:50 – 16:00	Другие вопросы, обмен мнениями и посещение выставки	

Контактные лица:

Гиртс Бейкманис (29154340; э-почта girts.beikmanis@gmail.com)
Айварс Янелситис (26464083)



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!**

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



Радаторы «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**



КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЗАРОСЛЕЙ?

Весна уже совсем скоро! Чтобы больше солнечных лучей проникало в квартиры, чтобы сирень цвела пышно и на лоджию не залетали сухие ветки, бригада садовников предприятия Rīgas namu pārvaldnieks начала работу по благоустройству территорий у обслуживаемых домов.

Руководит работами по облагораживанию насаждений Анете Фриенберга. Автор встретился с ней на объекте у многоквартирного жилого дома на улице Бривибас. Работы идут полным ходом – садовники вырубает кусты, обрезают ветки, расчищают территорию. «Я сделала фотографии, как все выглядело до того, как мы приступили к работе. Сейчас масштаб трагедии не так заметен, потому что нет листьев. Я приехала сюда осенью – окна первого этажа вообще не были видны за разросшейся сиренью и другими кустами. Кроме того, эти заросли часто используют бездомные, что, конечно, не нравится жильцам», – рассказывает специалист.

Садовники RNP расчищают насаждения, которые превратились в заросли, начали мешать жильцам и выглядят совсем не эстетично. «У меня есть соответствующее образование и опыт, поэтому я знаю, что делать с

конкретным кустом или деревом. Какую сирень достаточно подрезать, и она зацветет с новой силой, а какую нужно выкорчевать», – рассказывает Анете.

По словам специалиста, примерно 90% насаждений составляют сирень и жасмин, остальное – другие кусты, плодовые деревья. «На одном объекте в Иманте, когда мы только начали работать, из дома выбежала женщина, встала перед кустом сирени и сказала, что позволит его спилить только через свой труп. Ушло два часа, чтобы объяснить, что мы не навредим, а только улучшим», – рассказывает Анете.

Жильцы делятся на две группы: те, кто рад, что старые кусты вырубает и те, кто против. «Тем, кто живет на пятом этаже, заросли внизу не мешают, а те, кто на первом – не хотят жить в темноте и чтобы под их окнами устраивали общественный туалет», – говорит Анете.

Все работы проводятся с учетом нормативных актов. «Если жильцы хотят спилить большое дерево или крупную ветку, нужно обратиться в Строительное управление. Мы работаем на высоте 2,5 метра над землей – как арбористы на деревьях не забираемся», – рассказывает Анете.

Заявку на приведение территории в порядок может подать уполномоченный по дому, если такой есть. Если его нет, то сложнее – решение нужно принять собственникам квартир, определиться, какие работы необходимы и решить вопрос о финансировании работ, как и в случае, если решение принимает старший по дому.

Облагораживание территории – это не только вырубка и ликвидация зарослей. Жильцы могут заказать обустройство клумб. Опытные садоводы помогут подобрать подходящие цветы, высадят, разобьют клумбу и сделают все необходимое для того, чтобы стало приятнее жить. riga.lv



КТО НАКАЖЕТ ЗА ПРОСРОЧЕННЫЕ СЧЕТЧИКИ ВОДЫ?



«В нашем доме проблемы с верификацией квартирных счетчиков воды. В 2011 году кооператив установил во всех квартирах новые приборы, по чувствительности соответствующие классу С. По правилам, принятым Кабинетом министров, все счетчики должны раз в четыре года проходить верификацию. Но наш жилищный кооператив уже на два года самовольно отсрочил проверку!»

Мы обращались в Центр защиты прав потребителей, но там помочь не могут. Предприятию Rīgas ūdens тоже все равно, потому что они не несут ответственности за квартирные счетчики. А большинство жителей дома тоже не заинтересованы в своевременной верификации, на которую надо тратить деньги.

Получается, что в нашем доме нарушены правила верификации счетчиков, а учреждения, куда жители могли бы обратиться с жалобой, в Латвии просто не существует. Что нам делать, чтобы ответственные лица обследовали квартиры и оштрафовали нарушителей?»

Жители отдельного дома не могут самостоятельно устанавливать срок верификации счетчиков, даже если за увеличение этого срока проголосовало большинство собственников квартир. Дело в том, что общие метрологические требования к квартирным водомерам установлены в Законе о единстве измерений. Метрологические требования к измерительным приборам, которые подлежат государственному контролю, установлены в правилах Кабинета министров № 40.

То, что жители должны рассчитываться за воду по показаниям квартирных счетчиков, оговорено в правилах Кабинета министров № 1013. Но стоит помнить, что эти правила применяются в доме только до того времени, пока общество владельцев квартир или уполномоченное лицо жителей не переняет права управления жилым домом у государства или самоуправления (судя по письму читательницы, в ее доме как раз образовано общество собственников, которое и управляет домом) или же жители сами не договорятся между собой о другом порядке распределения платы. Как видите, на общем собрании вла-

дельцы квартир могут утвердить любой порядок расчетов за воду, в том числе и вообще отказаться от учета показаний квартирных счетчиков. Главное, чтобы при этом жители по-прежнему оплачивали всю воду, полученную домом по показаниям общего счетчика Rīgas ūdens.

Предположим, что владельцы квартир не приняли решения о другом порядке распределения платы и при подсчете управляющий по-прежнему пользуется правилами Кабинета министров № 1013 и принимает во внимание показания квартирных счетчиков воды. В Латвии нет учреждения, которое проверило бы срок верификации счетчиков и оштрафовало бы жителей за его нарушение. Но поскольку между владельцами квартир и управляющим имеются гражданско-правовые отношения, в случае такого спора любой собственник может обратиться в суд.

Также для решения проблемной ситуации можно обратиться за советом в Латвийскую ассоциацию управляющих по адресу: Рига, ул. Лачплеша, 24, тел: 26410602; 29154340. **В**

**Ответы на другие коммунальные вопросы
читайте на стр. 10-11** →

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

Учет воды БЕЗ коррекции

Опыт **25** ЛЕТ

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

WWW.SIGNALIZACIJA.LV

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

Телефон:
29720081

Alvesto
ЭЛЕКТРИКИ

■ **Монтаж силовых и слаботочных систем**
■ **Консультации**
+371 26466889

Utori **ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ**

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, ЛИСТЬЕВ:
Очистка территорий, подвалов и помещений.
ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ: на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN, Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**
СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Kengaraga medicīnas centrs**, ул. Каниера, 13
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр Avoti, ул. Авоту, 31. к2
 - Территориальный центр Kengaraga 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
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 13 апреля

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

ОДНА КВАРТИРА – ДЕСЯТОК ОБМАНУТЫХ!

Как действуют мошенники на рынке найма жилья в Риге? Хозяин квартиры выманил у нанимателя 2000 евро, а потом оказался... вовсе не хозяином

О. БЛУКИС

Хочу рассказать печальную историю, которая произошла со мной в Риге, когда я решила снять квартиру. К сожалению, вместо честного человека мне на пути попался мошенник. Этот человек обобрал меня на 2000 евро, выкинул из жилья и смеется в ответ на законные требования. Трудно представить, но такое может случиться с каждым, и помощи ждать будет не отсюда.

Год жила без проблем

– Все началось некоторое время назад, когда я на портале *ss.lv* искала объявление об аренде квартиры. Мне попалось обычное объявление о жилье в Ильгюциемсе: номер телефона хозяина, фотографии квартиры, информация. Словом, все как обычно.

Во время разговора по телефону хозяин сообщил, что квартиру можно арендовать за 180 евро в месяц. Правда, придется платить еще и хозяину земли под домом 28.21 евро, а также коммунальные. Эту же квартиру хозяин предлагал не только арендовать, но и купить за 28 000 евро. Для этого с ним можно было заключить договор об оплате в рассрочку на четыре года и четыре месяца, по которому полагалось бы внести первый взнос в размере 2000 евро и каждый месяц помимо коммунальных платить по 500 евро.

Мы встретились по указанному адресу на улице Скодас, чтобы посмотреть квартиру. Меня все устроило, хоть квартира была без ремонта и без мебели. Договорились с хозяином, что первый год я буду жить, как арендатор. А на следующий год, если все будет в порядке, перезаключим договор на продажу в рассрочку.

Договор аренды я с Вячеславом Г. заключила 12 сентября 2015, причем заплатила сразу за три месяца арендную плату в размере 540 евро и внесла плату хозяину земли. Получила я на руки:

- договор об аренде,
- копию земельной книги,
- акт приема квартиры,
- ключи от квартиры.

Все. Стала жить и делать ремонт с мыслями, что через год квартиру буду выкупать.

Каждый месяц платила всю сумму, оговоренную в договоре аренды.

«Положил деньги в барсетку и ушел...»

Ровно год спустя, 15 сентября 2016 года, ко мне домой пришел Вячеслав Г. с готовым договором купли-продажи квартиры в рассрочку. Он поребовал, чтобы первый взнос в размере 2000 евро я отдала наличными ему в руки. Что ж, я заплатила. Хозяин забрал деньги и положил в барсетку.

Подписав договор, я увидела, что на договоре нет печати фирмы Вячеслава Г., которую

он ставил на любые свои документы. С собой у хозяина печати не оказалось, поэтому он забрал оба экземпляра договора и поехал в офис якобы ставить печать. При этом он обещал, что тут же привезет мой экземпляр договора обратно. Однако, как вы уже понимаете, Вячеслав Г. не вернулся, договор не привез и на мои звонки больше не отвечал.

После стали приходить незнакомые люди и требовать, чтобы я освободила квартиру, поскольку они купили ее на аукционе. Другие люди приходили со словами, что Вячеслав Г. прислал их посмотреть квартиру перед заключением договора найма. Еще чуть позже очередные «посетители» обрезали электрические провода под самый корень у потолка, чтобы квартира осталась без света.

Настоящие хозяева в отчаянии

В конце сентября 2016 года пришли две женщины, оставили свой номер телефона и вручили мне следующее письмо:

«Уважаемые жильцы! Эта квартира не будет вашей. Перед законом Вячеслав Г. мошенник, вор и черный риэлтор по недвижимости. Он якобы купил эту квартиру у нас, хотя мы не получили ни цента. Настоящими хозяевами квартиры остаемся мы, Алла и Антонина Б. На Г. заведено уголовное дело, которое тянется уже восемь лет, но мы надеемся, что скоро состоится суд. В течение 30 дней вы должны освободить квартиру, так как по завещанию эта квартира переходит Антонине Б».

К письму была прикреплена копия выписки из Земельной книги (но не та, что была показана мне во время подписания договора аренды с Вячеславом Г.). По выписке из Земельной книги было видно, что квартира действительно принадлежит Антонине Б., вдобавок женщина была по этому адресу задекларирована.

«Продала» квартиру после странного укола

Я созвонилась с Антониной и побывала в квартире по пр. Курземес 6, где эта женщина показала мне все документы, накопившиеся с 2005 года.

Антонина с 1970 года жила вместе с дочерью Аллой в квартире по пр. Курземес, причем у дочери, к сожалению, инвалидность по причине шизофрении. В 2005 году Антонина получила от



родственника А. Гашина наследство – квартиру по ул. Скодас, однако туда не переехала, а осталась жить у себя в прежней квартире.

В 2008 году к матери и дочери приехал Вячеслав Г., который представился социальным работником. Вместе с врачом психологической службы М. он явился якобы для осмотра больной Аллы. Антонина засомневалась, потому что не вызвала никаких врачей, но Вячеслав Г. заявил, что он прислан социальной службой и теперь будет во всем помогать этой семье. На это Антонина начала возмущаться, но доктор М. сделал ей успокоительный укол, после чего у пожилой женщины отказали ноги и речь стала невнятной. В таком состоянии женщину отвезли к нотариусу и заставили подписать уже приготовленный договор купли-продажи квартиры по ул. Скодас. После этого Антонину отвезли в психиатрическую больницу. Через пару дней в больницу опять приехал Вячеслав Г. с приготовленным договором купли-продажи уже на квартиру по пр. Курземес. Антонину, которая находилась под сильными психотропными лекарствами, заставили этот документ подписать.

В 2008 году после выписки с больницы Антонина Б. написала заявление в полицию, которая и возбудила уголовное дело как против Вячеслава Г., так и против врача М. по факту мошенничества. Дело до сих пор не закончено, хотя факт преступления налицо.

Вячеслав Г. «приобрел» квартиру по пр. Курземес за 4800 латов, а квартиру на ул. Скодас за 6000 латов, но не выплатил женщинам даже этих ничтожных сумм. А ведь в договорах сказано, что если Г. нарушит график выплаты по договорам, то недвижимость должна перейти обратно к Антонине.

Пострадавшим пора объединиться!

Пока Антонина находилась в больнице, Вячеслав Г. поменял замок в квартире по ул. Скодас и вывез все вещи и мебель. После стал ставить объявления на портале *ss.lv* и сдавать квартиру в аренду, а также предлагать арендаторам выкупить жилье в рассрочку.

За эти годы многие были обмануты только с этой недвижимостью, а сколько у Вячеслава Г. других квартир по Риге.

Когда в 2015 году я попала на удочку, то написала заявление в полицию и против моего обидчика возбуждено уголовное дело о мошенничестве. Я просто хочу вернуть свои 2000 евро, которые этот человек украл, но понимаю, что расследование будет длиться много лет.

У господина Г. любимая фраза «Я могу посадить всех следователей и адвокатов в одну корзину и купить». Столько много лет один человек обманывает людей, мошенническим способом забирает квартиры, вводит в заблуждение правоохранительные органы и государственные структуры, дает ложные показания, занимается вымогательством, а живет спокойно. Остается только добавить, что 9 января 2017 года Антонина Б. умерла, ее сердце не выдержало этих переживаний. После нее осталась дочь-инвалид, которой непросто защищать свои права.

Я хочу предложить всем жителям Риги: если вы тоже пострадали от действий Вячеслава Г., надо идти в полицию, писать заявление, защищать свои права несмотря на угрозы. В конечном итоге Вячеслав Г. всего лишь мошенник и сам всего боится. **B**

ВОЗЬМИТЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ ПОД КОНТРОЛЬ!

Уже 14 марта в Юрмале – семинар для владельцев квартир! Узнайте, как организовать ремонтные работы в своем доме

Марина МАТРОНИНА

В Юрмале продолжается цикл семинаров для владельцев квартир. Встречи с участием специалистов организует Юрмальская ассоциация управляющих при поддержке Рижской ассоциации управляющих. В конце февраля в Каугурском доме культуры обсуждали такую болезненную тему, как потери воды в доме.

«Терять» воду слишком дорого!

На семинар, посвященный плате за так называемые потери воды, собрались многие жители Каугури. Интерес не случаен – юрмальчанам, которые живут в домах с центральным водоснабжением, кубометр воды обходится в 3,16 евро (с НДС). Для сравнения: в Риге кубометр воды вместе с услугами канализации стоит 1,55 евро. Каждый кубометр «потерянной» воды в Юрмале также в два раза дороже, чем в столице.

– На семинаре выступали специалисты Ассоциации водо- и газопользователей, а также представители *Jūrmalas ūdens* и Юрмальской думы, – рассказал Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих. – Конечно, в первую очередь жителей интересовало, откуда появляется разница в учете воды и как можно избежать переплаты.

Сколько стоят новые счетчики для всех квартир?

Избежать переплаты действительно можно. Опыт Риги и самой Юрмалы показывает, что самый эффективный прием против коррекции воды – это установка квартирных счетчиков с высокой чувствительностью.

– При этом жители, которые установили в домах новые счетчики, рассказывали, что важно приобрести и систему дистанционного считывания их показаний, – говорит председатель ассоциации. – Велики ли затраты на переоборудование? На квартиру с двумя счетчиками они составляют примерно 100–120 евро, на квартиру с четырьмя счетчиками – в два раза больше.

Важна правильность установки

Также специалисты по учету рассказали на семинаре о важном нюансе учета потребления воды. Оказывается, квартирные счетчики необходимо устанавливать горизонтально, циферблатом вверх. Если счетчик, не предусмотренный для этого, установлен вертикально, класс его чувствительности сразу понижается вдвое. Это значит, что счетчик перестает учитывать воду, пущенную тонкой струйкой.

– Информация об установке счетчика и его классе чувствительности (R) указана на циферблате прибора, – сообщил Игорь Трубка. – Идеально, если чувствительность вашего квартирного счетчика равна 100. Но при этом, если счетчик установлен вертикально, его чувствительность падает до 40. Следовательно, когда жители принимают решение об установке высокочувствительных счетчиков во всех квартирах, управляющий обязан проследить за тем, чтобы эти точные приборы были правильно смонтированы. В противном случае разницу по воде в доме не победить.

Как контролировать ремонтные работы?

Следующий семинар Юрмальской ассоциации управляющих пройдет в Каугурском доме культуры уже 14 марта и будет посвящен организации ремонтных работ в многоквартирном доме.

– По Закону о квартирной собственности за содержание дома отвечают его собственники – общность владельцев квартир, – напоминает Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих.



Александр Саковский,
председатель Юрмальской
ассоциации управляющих

Конечно, в случае, если жители не переняли дом в свое управление, список ремонтных работ ему предложит управляющий. Но чем больше жители участвуют в обсуждении этих планов, тем больше шансов, что ремонт в доме будет соответствовать их ожиданиям.

– Жители имеют право в любой день запросить у управляющего план ремонтных работ. Также владельцы квартир могут обсуждать ремонтный план и по решению общего собрания его менять, – говорит Саковский.

Важно заметить, что план домоуправления содержит список работ в приоритетном порядке. Например, если сначала тут значится замена окон, а потом ремонт крыши, то именно в таком порядке и будет действовать управляющий.

– Если же жители хотят быстрее провести ремонт крыши, а только потом менять окна, то они должны сойтись на общее собрание и простым большинством голосов проголосовать за изменение плана, – утверждает наш собеседник.

Как сэкономить на ремонтах? Как самим выбрать самое выгодное предложение строителей? Как заключить трехсторонний договор и контролировать качество работ? Об этом жителям Юрмалы расскажут на семинаре 14 марта. **В**

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Приглашают жителей Юрмалы на образовательный семинар для владельцев квартир

«Ремонтные работы в вашем доме»

Независимые специалисты по управлению и обслуживанию домов из Риги и Юрмалы на примерах расскажут, как добиться, чтобы управляющий организовал необходимые вашему дому ремонтные работы и не потратил при этом слишком много денег!

Когда: 14 марта, 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 ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Приглашают жителей Юрмалы на образовательный семинар для владельцев квартир

«Благоустройство территории вашего дома»

Хотите, чтобы прилегающая к дому территория была убрана, чтобы у дома появилась детская площадка и скамейки, чтобы управляющий привел в порядок насаждения и организовал стоянку для автомашин жителей? Независимые специалисты по управлению и обслуживанию домов из Риги и Юрмалы рассказывают, как этого добиться! Реальные примеры и инструкции для активных жителей.

Когда: 28 марта, 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

ТАМБОВСКИЙ ВОЛК ТЕБЕ ТОВАРИЩ!

ТСЖ, перенимая управление домом, нередко **ВХОДЯТ** в конфликт с отдельными собственниками или нарушают законы. Как защищаться жильцам?

Лиене ВАРГА

Жителям Латвии, которые устали от коммунальных проблем, кажется, что спасет от них только покупка квартиры в новом доме. Действительно, в новостройках и водопровод новый, и система отопления работает как надо, и крышу еще много лет не придется ремонтировать – чего еще желать собственнику? Но опыт рижского дома по ул. Каплавас показывает, что иногда лучше жить в серийном доме с дружными соседями, чем в новостройке, где каждый жилец тянет одеяло на себя.

Общество для контроля

Тамара Я. рассказывает, что переехала в дом по ул. Каплавас девять лет назад, сразу после его постройки.

– Вместе с соседним домом мы почти сразу организовали товарищество собственников квартир, – говорит женщина.

Сначала ТСЖ должно было контролировать работу коммерческого управляющего, который тогда обслуживал новостройку. Конечно, объединившиеся жители дома по ул. Каплавас подумывали и о том, чтобы полностью взять управление дома в свои руки. Но в тревожные годы кризиса это оказалось невозможно: большинство жильцов были связаны ипотекой и в трудное время расплачивались в первую очередь с банками, а не с домоуправлением. В результате за новым домом постоянно числился большой долг за обслуживание и тепло. Сумма его достигала 19000 латов или почти 30 тысяч евро. Какая уж тут самостоятельность?

Активисты убедили соседей

Однако в 2013 году в доме появились новые активные жильцы, которые все-таки добились передачи управления в руки ТСЖ.

– Как один из учредителей товарищества я была против отказа от профессионального домоуправления, – говорит Тамара Я. – Считаю, что у хорошего управляющего должны быть финансовые резервы, чтобы самостоятельно расплатиться за полученные домом свет, воду и тепло, пока жители не отдали долгов. Если у домоуправления нет такой «подушки безопасности», дом в любой момент может остаться без коммунальных услуг.

Однако активисты убедили жителей том, что ТСЖ само справится с

обслуживанием многоэтажки. Провели общее собрание, переизбрали правление товарищества и взяли власть в свои руки.

Должников оставляют без света

– В доме сразу начал заправлять один из активистов, Сергей Б., – рассказывает наша читательница. – Причем, что меня удивляет, этот человек даже не является собственником квартиры в нашем доме (жильем владеет его жена)! По уставу в ТСЖ могут вступить только прямые владельцы квартир, но несоответствие этому требованию не помешало Сергею Б. стать членом правления товарищества.

Тамара говорит, что при новом правлении ТСЖ принялось наводить порядок в доме весьма своеобразными методами. Например, новый управляющий стал отключать должникам электричество. По словам нашей читательницы, эта мера применялась даже к тем семьям, которые запоздали с оплатой счетов всего на месяц.

Далее собственники начали получать счета за дополнительные работы в доме.

– Что это за работы? С кем ТСЖ их согласовало? Мы не допросились у Сергея Б. и членов правления ТСЖ ответов, – жалуется Тамара. – Посылали нынешнему управляющему заказные письма, но он даже не забирал их с почты.

А где же председатель?

Возникают сомнения и насчет законности решений ТСЖ. В уставе товарищества записано, что любой его документ имеет силу только при наличии подписи председателя правления и двух его членов.

– Однако у нашего ТСЖ больше нет председателя, потому что бывший глава разочаровался и подал в

отставку, – рассказывает наша читательница. – Получается, что все решения ТСЖ вопреки уставу подписывают только рядовые члены правления. Разве это правильно?

Бунтарей в ТСЖ не принимают

Также правление ТСЖ, по мнению Тамары, принимает самовольные решения по вопросам, которые может решать только общее собрание собственников квартир дома.

– Например, в 2015 году нам сообщили, что «благодаря усилиям члена правления Сергея Б. правлению товарищества через суд удалось вернуть от прежнего управляющего 3094,44 евро, уплаченных жителями». Правление сообщило, что эти деньги будут потрачены на систему видеонаблюдения за территорией. Но система видеонаблюдения нашему дому не нужна! Почему деньги жильцов потрачены без согласования?

Десяток собственников квартир, как рассказывает Тамара Я., в знак протеста вышли из ТСЖ. Однако скоро им пришлось об этом пожалеть, так как бунтовщики поняли, что с выходом из товарищества потеряли всякое влияние. Теперь они даже не могут участвовать в голосованиях, а значит, не могут потребовать и перевыборов правления общества.

– Я написала заявление с просьбой снова принять меня в ТСЖ, но правление это проигнорировало. Разве можно так поступать с собственником квартиры, который ничем не нарушил устава ТСЖ и соответствует всем требованиям ко вступлению в общество? – задает риторический вопрос Тамара.

В чем ТСЖ перегнуло палку?

Вот такие страсти кипят в новостройке, жители которой не могут прийти к согласию по вопросам управления. Вопросы читательницы мы передали юристу Виктории Аузине.

– Кто имеет право стать членом правления или председателем правления ТСЖ, если в уставе товарищества указано, что вступить в товарищество могут только собственники квартир?

– Ответ зависит от устава конкретного товарищества. Если в уставе сказано, что стать членом правления или председателем правления ТСЖ

может только собственник квартиры в данном доме, то так тому и быть. Если в уставе этот пункт не оговорен отдельно, то возглавить товарищество может любой человек, в том числе и не являющийся членом ТСЖ. В Законе о товариществах нет ограничений, которые помешали бы жителям выбрать в правление ТСЖ посторонних людей, пусть даже рядовым членом товарищества по уставу может быть только собственник квартиры. Ознакомиться с уставом любого товарищества можно в Регистре предприятий.

– Что делать, если отдельные собственники квартир желают вступить в ТСЖ, чтобы участвовать в решении важных для дома вопросов, однако действующее правление игнорирует их заявления?

– В Законе о товариществах сказано так, что новых членов в ТСЖ принимают на основании заявления и в порядке, который установлен уставом конкретного товарищества. Решение по новым членам принимает правление, если, конечно, в самом уставе не определен другой порядок. Если кандидаты на вступление в товарищество не нарушают устава (например, не имеют долгов и т.п.), но все равно получают отказ или не получают никакого ответа на свое заявление, то им остается обратиться в суд. К сожалению, такие суды проходят долго, а потому неэффективно.

– Сколько членов должно вступить в товарищество для того, чтобы ТСЖ могло перенять дом и впоследствии им управлять?

– Если жители провели общее собрание собственников и простым большинством голосов приняли решение, что доверяют управление домом конкретному ТСЖ, то товарищество подчиняется лишь Закону об управлении жилыми домами. Для того, чтобы такое ТСЖ могло управлять домом, достаточно принять в него двух собственников квартир.

Другое дело, если товарищество создано после приватизации старого дома для того, чтобы от лица собственников перенять общую собственность с баланса самоуправления или государства. В таком случае в товариществе также может состоять ми-

нимальное количество членов – два человека. Однако остальные собственники квартир данного дома должны уполномочить ТСЖ на перенятие прав управления. Для этого на общем собрании за эти полномочия должны проголосовать 2/3 квартировладельцев.

– В уставе товарищества с ул. Каплавас сказано, что решения от его лица может принимать только председатель правления товарищества вместе с двумя членами правления. Однако в ТСЖ больше нет председателя правления и бумаги подписывают три рядовых члена правления. Правомочны ли решения товарищества, принятые в таком составе?

– Первое, что надо проверить, это актуальное решение Регистра предприятий об основании товарищества. Запросить этот документ может любой член товарищества. Если в решении сказано, что документы ТСЖ должен подписывать председатель правления и два члена правления, а в товариществе больше нет председателя, то все постановления ТСЖ не будут иметь силы. Возможно, принятые усеченным составом решения и будут исполняться третьими лицами, но жители могут оспорить их в суде. Если уж ТСЖ в доме по ул. Каплавас осталось без председателя, члены его правления сначала должны были внести изменения в устав. Будем помнить, что все такие изменения они обязаны сначала согласовать с собранием членов товарищества. Только после того, как эти изменения будут согласованы и поданы в Регистр предприятий, ТСЖ сможет принимать решения в усеченном составе, без председателя.

– Можно ли «отменить» созданное в доме товарищество?

– Добиться закрытия товарищества можно. Для этого надо, чтобы «за» проголосовали 2/3 членов ТСЖ. Но общее собрание собственников квартир должно будет выбрать другого управляющего для дома.

– Можно ли создать в доме второе товарищество и имеет ли это смысл?

– В доме можно создать хоть десять маленьких товариществ, но только общее собрание собственников



А ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ ВСЕ МАЛО?

Суд впервые обуздал жадность коммерсантов, которые скупили землю под нашими домами



квартир будет решать, которому из них передать право управления домом. С одной стороны, наличие двух товариществ даст жителям больше возможностей выбирать управляющего, с другой стороны, это создает в доме хаос.

– Наши читатели рассказывают, что товарищество в их доме отвоевало 3800 евро, переплаченных жильцами прежнему управляющему. ТСЖ оповестило жильцов, что эти деньги потратят на систему видеонаблюдения. Разве товарищество могло распоряжаться общими средствами без разрешения общего собрания собственников?

– Законом об управлении установлен список обязательных услуг по управлению. Это услуги, за которые жители платят управляющему и которые он обязан оказывать по умолчанию. То, как именно организовать оказание этих услуг и сколько средств на это потратить, управляющий решает самостоятельно – в рамках выделенного ему домом финансирования. Все услуги, которые не входят в такие графы, как техническое обслуживание, санитарная уборка, административные и юридические расходы домоуправления и т.п., обязательными услугами по управлению не являются. В эту категорию входят, например, работы по благоустройству, к которым можно отнести и установку системы видеонаблюдения в доме по ул. Каплавас. Все такие работы управляющий обязан сначала согласовать с общим собранием собственников квартир. Если товарищество потратило деньги без согласия собственников квартир, то можно сделать вывод, что оно проявило самоуправство. Деньги следовало вернуть на счет дома.

– Жители жалуются, что за малейшую просрочку с платежами ТСЖ тут же отключают должникам свет. Разве управляющий может так поступать, если подобные действия не согласованы с общим собранием собственников или не предусмотрены договором на управление? Как быть пострадавшим?

– Увы, электричество не входит в список основных коммунальных услуг, которые управляющий не имеет права отключать должникам. Вместе с тем, если в договоре на управление, одобренном общим собранием собственников, такая штрафная санкция не предусмотрена, то управляющий не имеет права ее применять. Если у собственника в квартире незаконно отключили электричество, то пострадавший должен вызвать полицию самоуправления и зафиксировать этот факт. А потом на основании акта можно обращаться в суд и требовать от управляющего возмещения моральных или материальных убытков. **В**

А. ШЕВЧЕНКО

Второй месяц в Риге продолжается громкий земельный скандал. Компания Pilsētas zemes dienests обратилась к сотням жителей столицы с «напоминаниями» о долгах за аренду земли в 2008–2010 годах. Каждому владельцу квартиры предлагается добровольно оплатить счет в размере от 40 до 2000 евро. Как вам такое? Многие жильцы сочли письма землевладельца плохой шуткой и выкинули их в мусорник. Однако дело стоит того, чтобы в нем разобраться.

Проблема заставила объединяться

За компанией Pilsētas zemes dienests стоит присяжный адвокат Нормунд Шлитке, который и комментирует происходящее от лица землевладельцев. По словам Шлитке, письма с напоминаниями о долгах разосланы примерно в 40 домов Риги. Однако инициативной группе, которую в конце февраля создала Регина Лочмеле-Лулева, уже известны как минимум 53 пострадавших дома. Сколько жителей еще не дали о себе знать правозащитникам, пока судить сложно. Ясно одно: проблема весьма масштабная и снова заставляет говорить о том, что отношения между землевладельцами и жителями многоквартирных домов пора урегулировать.

Жители запуганы

Жители пострадавших домов говорят, что впервые узнали о мистических долгах за аренду земли только в январе 2017 года. До этого компания Pilsētas zemes dienests к ним не обращалась, не предлагала заключать договор аренды, не требовала платы. Теперь же жителям выставлены ошеломительные счета сразу за два-три года.

– Нас запугивают все новыми и новыми письмами, – рассказывает Велга из дома по ул. Кр. Валдемара. – Землевладелец пишет, что выиграл десятки судов, в которых было признано его право выставить счета даже в случае, если между ним и жителями не было договора аренды.

Минюст не согласен

Однако правозащитники советуют жителям не торопиться выкладывать деньги, поскольку в требованиях Pilsētas zemes dienests много спорных пунктов. Например, Лайла Медина, заместитель госсекретаря Министерства юстиции прокомментировала происходящее следующим образом:

– Мы проанализировали ситуацию и считаем, что отношения между владельцами квартир и хозяином земли нельзя считать полноценными, пока не заключен договор аренды. В связи с этим, если договора между сторонами нет и нет также решения суда, то вторая сторона – хозяин земли – не имеет права выписывать счета.

Уже в прошлом году Минюст опубликовал комментарий на официальном портале lvportals.lv, где было указано еще одно слабое место претензий землевладельца. Компания Pilsētas zemes dienests покупала землю у частных лиц, хорошо понимая, что на этих участках стоят

жилые дома. Из этого можно сделать вывод, что скупщик приобретал участки именно для того, чтобы в будущем зарабатывать на аренде. В Регистре предприятий можно увидеть, что одним из видов хозяйственной деятельности Pilsētas zemes dienests является сдача недвижимости в аренду.

Кажется, что все это не имеет отношения к пострадавшим жильцам, однако – внимание! Поскольку землевладелец – коммерсант, то на него по аналогии можно распространить Коммерческий закон, в котором для долгов установлен трехлетний срок давности. А значит, в 2017 году жители не должны платить за аренду земли в 2008–2010 гг ни цента!

Первая ласточка прилетела из Вентспилса

Конечно, господин Нормунд Шлитке во всеуслышание заявляет, что на долги по аренде земли должен распространяться десятилетний срок давности, установленный Гражданским законом.

– На этом основании мы выиграла десятки дел, – утверждает он в публичном пространстве.

Однако неделю назад стало известно о первом деле, которое землевладельцы-коммерсанты проиграли.

Вентспилский городской суд постановил, что долги жителей действительно подчиняются Коммерческому закону и после трех лет теряют свою актуальность (если, конечно, в течение этих трех лет землевладелец не пытался взыскать свои деньги и не высылал жителям напоминаний о долге).

Пора починить законы

– Решение по делу C30636016 вступило в силу, – утверждает Регина Лочмеле-Лулева. – Это очень важный прецедент, который поможет нам бороться за права остальных жителей.

Р. Лочмеле-Лулева напомнила, что в Риге создана инициативная группа для защиты пострадавших жильцов. Обратиться к ее организаторам можно по телефону 29326888. В планах у правозащитников создание общественной организации, которая будет представлять интересы владельцев квартир в домах, стоящих на хозяйской земле.

– Например, в будущем мы хотим вступить в обсуждение Закона о прекращении раздельной собственности, который сейчас обсуждается в Сейме, и внести свои предложения насчет выкупа хозяйской земли под домами, – говорит Лочмеле-Лулева.

Мы же продолжим следить за ситуацией в Риге. Вполне вероятно, что чрезмерная активность компании Pilsētas zemes dienests наконец-то обратит внимание властей на «дыры» в законах, регулирующие отношения между землевладельцами и хозяевами квартир. В таком случае скандал пошел бы только на пользу жителям всех домов, стоящих на хозяйской земле. **В**

Впервые «Дни сертифицированных агентов по недвижимости» прошли в августе прошлого года и были организованы LANĪDA для того, чтобы люди могли лично познакомиться с работой агентов по недвижимости. Перед сделками у жителей Латвии возникает очень много вопросов, а полноценной и достоверной информации о происходящем на рынке недвижимости недостаточно.

«РЫНОК ПРИНАДЛЕЖИТ МЕСТНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ...»

- Выгодно ли сегодня покупать квартиру, чтобы сдавать ее жильцам?
- Какая латвийская недвижимость растет в цене?
- Что изменит новый Закон о найме?
- Как проверить, что агент по недвижимости не обманет?

Илона МИЛЛЕР

В феврале Латвийская ассоциация недвижимости (LANĪDA) провела в Риге уже традиционный «День сертифицированных агентов по недвижимости». На мероприятии в торговом центре *Spīca* каждый желающий мог задать специалистам вопрос о покупке или продаже недвижимости, о налогах и ценах и многом-многом другом. На наши вопросы ответила Ирина Сярки, исполнительный директор ассоциации.

Кредиты вернулись, цены растут

– Какие тенденции сегодня наблюдаются на латвийском рынке недвижимости?

– Первый и главный фактор, это растущая активность банков, которые с 2016 года выдают все больше ипотечных кредитов, – отвечает Ирина Сярки. – Также жители Латвии активно используют программу государственных гарантий на покупку жилья, которую обеспечивает финансовое учреждение *Altum*. Эта программа рассчитана на молодые семьи с детьми, и ее участники интересуют новостройки с разумной, экономичной ценой на квартиры. Также на подъеме находится рынок аренды жилья.

– Кажется, что спрос на аренду квартир в последние годы и не падал. Как полагаете, цены на наем жилья в Риге продолжают расти?

– Если говорить о квартирах в рижских микрорайонах и домах серийной постройки, то здесь стоимость аренды достигла максимума. В центре Риги цена также остановилась на определенном уровне, но не потому, что аренда квартир в исторических домах не стоит больше, а потому что в Риге недостаточно людей, готовых платить за проживание в таких квартирах.

– Значит ли это, что в Риге стало меньше иностранцев-наемателей?

– В Латвии всегда будут иностранцы, снимающие жилье. Это работники посольств, приглашенные специалисты местных компаний. Отток же произошел из-за обострения отношений между Латвией и Россией. Многие россияне, приезжая в Ригу на каникулы или в отпуск, предпочитали снимать квартиры, а не номера в гостинице. Сейчас таких приезжих в Латвии стало меньше.

Во что вкладывать деньги?

– Скажите, выгодно ли для жителя Латвии вложить накопления в квартиру с тем,

чтобы потом сдавать ее в аренду и получать прибыль?

– Я думаю, что на данный момент это очень выгодное вложение. Но надо понимать, что аренда, как любой сегмент рынка недвижимости, развивается волнообразно. Сегодня можно недорого купить квартиру в микрорайоне Риги и сдавать ее. Но через два-три года ситуация на рынке может поменяться. Если люди думают, что сегодня они купили квартиру и она до конца их дней будет приносить доход, то разочарую: это не так. Будут периоды простоя, и это надо учитывать.

– Какая недвижимость сегодня самая выгодная с точки зрения инвестиций?

– Сегодня в Латвии рынок принадлежит местному покупателю. И очевидно, что местного покупателя интересуют именно квартиры в серийных домах и дома под Ригой. Нельзя сказать, что цены на эту недвижимость подскочили, как до кризиса 2008 года, но в течение последнего года они показывают небольшой постепенный рост. Думаю, этот рост продолжится и в будущем.

Рынок найма будет меняться

– Министерство экономики готовит проект нового Закона о найме жилья. Специалисты говорят, что благодаря этому закону предпринимателям станет выгодно строить в Латвии доходные дома. Как думаете, Латвии это нужно?

– Сегмент так называемых доходных домов очень популярен в Европе, сейчас он хорошо развивается в Литве. Там строят дома с определенной целью – сдача квартир в наем – и ждут от этого стабильной прибыли. Если Министерство экономики доведет Закон о найме до идеального состояния, инвесторы и девелоперы придут и в Латвию.

– Что им мешает сегодня?

– Приведу только один пример. Сегодня Закон о найме предусматривает, что владельцу дома нельзя оперативно выселить нанимателя, который не платит. Для выселения необходимо решение суда, а подобные суды в Латвии тянутся годами. Все это время хозяин не получает дохода и терпит убытки.

– Если в Латвии появятся большие доходные дома, то что ждет уже имеющихся наймодателей в микрорайонах?

– Приход крупных застройщиков не ухудшит их положения, поскольку новые квартиры под наем будут предусмотрены для новых категорий жителей. Это будут, например, приезжие работники или студенты, которые снимают квартиры только на учебный год. Латвии это очень нужно, причем не столько для развития рынка недвижимости, сколько для развития экономики. Если у приезжих будет возможность арендовать в Латвии качественные квартиры на непродолжительное время, то это привлечет и студентов, и работников.

Верить ли агенту по недвижимости?

– Наши читатели спрашивают, должен ли маклер иметь сертификат и как вообще можно проверить, не самозванец ли он?

– Начну с того, что слово «маклер» мы давно не используем, поскольку оно не совсем точно и вдобавок приобрело негативный оттенок. С 2010 года латвийские участники рынка недвижимости работают согласно европейскому стандарту профессиональной деятельности, где таких специалистов называют «агентами по недвижимости». Теперь вернусь к вашему вопросу о том, кто может работать агентом по недвижимости. Сегодня в нашей стране нет ограничений, поэтому фактически назвать себя агентом может любой человек.

– Это значит, что агентом может стать любой человек без опыта и квалификации?

– Именно так. Иногда в нашу ассоциацию поступают звонки от таких людей: «Извините, я тут решил заняться недвижимостью, пришлите мне формы договоров». Конечно, это не вполне нормально.

– Как же решать эту проблему?

– Наша ассоциация ввела сертификацию агентов по недвижимости, причем наш серти-

фикационный центр прошел государственную аккредитацию. Для получения сертификата агент должен пройти подготовку, подтвердить свои знания, реально работать на рынке и иметь хорошую репутацию. С одной стороны, в нашу ассоциацию может вступить любой человек, с другой стороны, сертификат агента по недвижимости получают только подтвердившие свою квалификацию профессионалы.

– В Латвии есть и другие сертификационные центры?

– Наколько мне известно, нет. Сейчас агенты могут пройти сертификацию только в LANĪDA.

– Сколько же в Латвии сертифицированных агентов?

– Больше 160 человек, что немало. Но вы и сами понимаете, что реально на рынке Латвии работает порядка тысячи агентов. Не каждый из них готов сдавать экзамены и регулярно отчитываться о своей работе.

– Почему продавцу или покупателю недвижимости в качестве посредника лучше выбирать именно сертифицированного агента?

– Это важно хотя бы потому, что ассоциация страхует профессиональную ответственность всех сертифицированных агентов. В случаях, если будет доказано, что агент своими действиями нанес материальный ущерб клиенту, страховая компания выплатит пострадавшему возмещение.

– Такие случаи уже бывали?

– Нет. Если клиенты и приходят, то в основном с жалобами на морально-этические нарушения со стороны агентов, а страховка покрывает только материальный ущерб. Вдобавок многие проблемы нам удается решить на уровне ассоциации, не доводя дела до страховой компании.

– В каких же ситуациях страхование агента поможет его клиенту?

– Предположим хотя бы, что бумаги клиента находились в офисе агента по недвижимости и пострадали в результате пожара. Если это сертифицированный агент, то клиенту не нужно волноваться, потому что за восстановление документов заплатит страховая компания.

– Если сертифицированный агент в ходе сделки допустит нарушение, может ли клиент пожаловаться на него в вашу ассоциацию?



– Да, потому что мы разберемся в сути проблемы и пригласим обе стороны на слушание. Еще не было ни одного случая, чтобы сертифицированный агент по недвижимости не принял во внимание решения ассоциации по конфликтному вопросу.

– Как узнать, сертифицирован ли агент, к которому я обращаюсь за помощью?

– Сам сертификат имеет довольно большой размер, поэтому агент не носит его с собой. Но у сертифицированных специалистов есть пластиковые карты с личными данными и данными ассоциации. Кроме того, любой клиент может позвонить в ассоциацию и спросить, какая репутация у конкретного агента, были ли на него жалобы, не остановлено ли действие его сертификата.

Всегда можно посоветоваться

– Вы упомянули, что слово «маклер» имеет негативный оттенок. Как считаете, жителю Латвии по-прежнему надо бояться «черных маклеров»?

– Думаю, что нет. Таких открытых мошенничеств, с какими мы сталкивались в девяностые годы, сегодня нет, рынок недвижимости в Латвии стал цивилизованным. Но надо признать, что остаются на нем и такие компании, которые в своей работе, мягко говоря, не соблюдают этических принципов.

– Это как?

– Например, такая компания дает завлекательное объявление о продаже объекта. Клиент приходит, заключает договор о сотрудничестве с конкретной компанией, а потом оказывается, что понравившийся ему объект продан или вообще не существовал. А договор с агентом уже составлен так, что расторгнуть ты его не можешь под страхом потерять аванс.

– Может ли человек проконсультироваться со специалистами вашей ассоциации об условиях договора, который ему предлагают подписать в компании по недвижимости?

– Конечно, для этого можно прийти к нам, позвонить по телефону +371 67332034 или написать на электронную почту lanida@lanida.lv.

Как торговаться при покупке квартиры?

– Предположим, я хочу купить квартиру и просматриваю объявления в интернете. Насколько реальны указанные продавцами цены и принято ли в Латвии торговаться?

– Сегодня в Латвии рынок недвижимости принадлежит покупателю. По этой причине покупатели торгуются и торгуются очень активно.

– Значит ли это, что предложение на рынке недвижимости превышает спрос?

– Предложений очень много, покупателю есть из чего выбирать. Но в то же время предложения с адекватным соотношением цены и качества придется поискать.

– Что бы вы посоветовали обычному человеку, который пришел покупать квартиру и хочет поторгаться?

– Когда квартира ставится на продажу, обычно в указанную цену закладывают 5–10-процентный резерв для торговли. В этих рамках покупатель может торговаться.

Банки, налоги, хозяйская земля

– Можно ли продать недвижимость, заложенную в банке?

– Хозяин может продавать дом или квартиру только с разрешения банка. Банки обычно идут навстречу. Отказывают обычно людям, которые имеют, например, 100-тысячный кредит, а недвижимость хотят продать по гораздо более низкой цене.

– Можно ли в Латвии продавать жилье по цене ниже его кадастровой стоимости?

– Если хозяин согласен продать квартиру за 100 евро, то это его право. Но это не освободит стороны сделки от необходимости оплатить налог. Если кадастровая стоимость квартиры выше продажной, то налог будет рассчитан на основании именно кадастровой стоимости. Если же продажная цена выше кадастровой стоимости, то при начислении налога будет использована цена, указанная в договоре купли-продажи. Но продавать недвижимость по нереальной цене я бы никому не рекомендовала – слишком низкая сумма сделки привлечет к ее участникам внимание Службы госдоходов.

– В Латвии продолжает обостряться ситуация с хозяйской землей под многоквартирными домами. Насколько это влияет на стоимость квартир?

– Агенты рассказывают, что сейчас один из самых популярных вопросов у покупателей: «Кому принадлежит земля под домом – жильцам или частному землевладельцу?» Если земля хозяйская, то это не влияет на стоимость квартиры, но очень влияет на решение покупателя. Из двух аналогичных домов клиент, скорее всего, выберет тот, что стоит на приватизированной земле. **В**

В ДОМЕ ПЛОХАЯ ВОДА? ПОРА МЕНЯТЬ ТРУБЫ!

Компания *Smart Comfort* помогает жителям улучшить водоснабжение и сэкономить на ремонте

Марина МАТРОНИНА

Системы внутреннего водоснабжения и канализации в домах советской постройки нуждаются в замене. «Например, в нашем доме трубы настолько прогнили, что их нельзя было тронуть. При попытке ремонта стояк тотчас давал течь в другом месте!» – рассказывает Лариса, старшая дома по ул.Тирзас, 3, к. 2. в Риге. Знакомая ситуация?

Как сберечь деньги?

Конечно, замена систем водоснабжения обходится недешево. По этой причине мудро поступают собственники квартир, которые при помощи управляющего заранее начинают делать взносы в ремонтный фонд дома.

Когда нужная сумма в доме собрана, активные жители, разумеется, хотят распорядиться ею с наибольшим толком. Можно довериться управляющему, который и проведет нужный ремонт в соответствии со сметой, а можно самим подыскать ремонтную компанию и заключить с нею трехсторонний договор.

Практика показывает, что трехсторонние договора между домоуправлением, жителями и строительной компанией, которую они нашли сами, помогает сэкономить 20–30, а то и 50 процентов от первоначальной стоимости работ. То есть, если на замену канализации в вашем доме планируется потратить 30 тысяч евро, то отчего бы не сберечь 10–15 тысяч евро?

Многие дома останавливаются на предложении рижской компании *Smart Comfort*, которая меняет в многоквартирных домах стояки и лежаки горячего и холодного водоснабжения, а также канализацию.

Ремонт в рассрочку

– В нашем доме система горячего и холодного водоснабжения давно пришла в аварийное состояние, – рассказывает Лариса, представляющая дом по ул. Тирзас, 3, к. 2. – В домоуправлении нам посоветовали компанию *Smart Comfort*. Поскольку я сама строитель, мы сразу нашли со специалистами *Smart Comfort* общий язык.

В 2016 году дом по ул. Тирзас полностью заменил стояки горячего и холодного водоснабжения в одном подъезде. Четырехэтажному дому это обошлось в 4200 евро. Лариса говорит, что

другие строительные компании предлагали выполнить эти же работы за большие деньги.

– В марте домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщит нам о созданных жителями ремонтных накоплениях, – говорит Лариса, – и мы обязательно продолжим менять трубы. На замену нижней разводки воды в подвале нам нужно около 7000 евро. Это большие деньги, ведь за месяц дом может накопить на ремонт только 370 евро. Но мы хотим воспользоваться предложением *Smart Comfort* и заказать работы частично в рассрочку.

Действительно, компания *Smart Comfort* позволяет своим клиентам расплатиться за замену и ремонт коммуникации в срок до полугода.

Берите инициативу в свои руки!

Вия стала старшей по дому в далеком 2007 году. В прошлом сезоне ее дом по ул. Илукстес, 16 заказал компании *Smart Comfort* замену всех стояков в одном подъезде. Остальные три подъезда девятиэтажного дома получают новые стояки как только жители накопят нужную сумму денег.

– Замена стояков холодной и горячей воды, а также канализации в одном подъезде обошлась нам в 14 000 евро. Поверьте, для девятиэтажного дома это недорого, – рассказывает Вия.

Дом по ул. Илукстес, 16 отличается тем, что его жители вносят достаточно денег в накопительный фонд. Сначала они платили в счет будущих ремонтов по 0,2 евро с квадратного метра, потом – 0,4 евро. С 2017 года жители решили копить уже по 0,6 евро.

– Зато сделано много работ: мы заменили окна, поставили двери, а в квартирах одинаковые точные счетчики воды, – говорит Вия. – А уже в марте этого года совместно с компанией *Smart Comfort*, которая хорошо себя зарекомендовала, начнем готовиться к замене стояков в следующем подъезде. **В**

Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки, на общем собрании примите решение о выполнении работ по трехстороннему договору и закажите смету в компании *Smart Comfort*. Обращаться за консультацией можно по телефону 22848144, электронному адресу ofiss@comforts.lv. Офис компании находится по адресу: Рига, ул. Маскавас, 261, оф. 503.



На вопросы читателей отвечает **Ингрида Мутьянка**, руководитель управления обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы. Хотите спросить? – пишите на наш адрес redakcija@kopaa.lv. Ждем вопросы, мнения и предложения! Ответы в следующем номере «Делаем вместе».

СОСЕДИ ХОТЯТ ОТКРЫТЬ В КВАРТИРЕ МАССАЖНЫЙ САЛОН!



«Пишу вам из города Прейли. Живу я в многоквартирном доме (в нашем доме всего 12 квартир и один подъезд). Недавно на первом этаже в однокомнатной квартире у нас поменялись соседи. И случайно мы узнаем, что новые соседи в этой квартире собираются открывать массажный салон. Конечно же, мы были против. Составили заявление в самоуправление, где сообщили, что возражаем против открытия частного предприятия (у нас дом приватизированный, мы все являемся собственниками своих квартир). Под заявлением подписались владельцы девяти квартир. Дума прислала нам формальный ответ от строительного отдела, что претензий к ремонту у них нет. И все! А подготовка к открытию салона продолжается. Посоветуйте пожалуйста, что нам делать дальше, как не допустить в доме этого салона?»

– При устройстве массажного салона в отдельной квартире многоквартирного дома надо принимать во внимание то, собираются ли посетители этого заведения использовать помещения общего пользования дома или у массажного салона будет отдельный вход. В последнем случае, скорее всего, понадобится перестройка фасада здания, для чего необходимо разработать проект и получить согласие всех 100% собственников квартир.

Если для того, чтобы попасть в салон, посетители будут использовать имеющуюся лестничную клетку, надо помнить, что она является общей собственностью всех квартирладельцев. Для того, чтобы принять решение

о порядке использования общей собственности нужно, чтобы за этот порядок проголосовало как минимум 3/4 собственников квартир. То есть квартирладельцы могут установить, что коммерческие посетители пользоваться их входом и лестницей не могут.

Получается, что новые соседи, которые планируют устроить в своей квартире массажный салон, обязаны были начать с согласования правила использования общих помещений со своими соседями.

В случае, если конфликт зайдет в тупик, квартирладельцам, не согласным с устройством массажного салона, придется защищать свои интересы через суд. **B**

ХОЗЯИН ДОМА ПОВЫШАЕТ КВАРТПЛАТУ!



«Мне хотелось бы знать, какие законы сегодня определяют взаимоотношения владельцев денационализированных домов и жильцов. Поясню: у меня на руках старый договор найма на квартиру, заключенный еще в советские времена. Недавно хозяин прислал уведомление о повышении квартплаты. Как мне правильно реагировать?»

– В настоящее время порядок определения платы за наем в денационализированных домах регулирует 13-я статья Закона о найме жилых помещений. В этой статье говорится, что условия договора о найме жилья можно менять по письменному соглашению нанимателя и наймодателя.

Что это значит для жителей? Если в договоре найма предусмотрено, что плата за наем во время действия договора может быть увеличена, то наймодатель обязан письменно предупредить об этом жильца как минимум за шесть месяцев до повышения платы (если только в самом договоре не сказано иначе). В таком письменном

предупреждении должна быть указана причина повышения платы и финансовое обоснование. Если наниматель с этим обоснованием не согласен, он должен письменно информировать об этом владельца жилья. Далее спор может решить только суд. Если хозяин докажет свою правоту в суде, то новые расценки вступят в силу с того дня, когда это было предусмотрено первоначальным предупреждением.

Раньше в Латвии действовали «потолки», ограничивавшие рост платы за наем в денационализированных домах, но в 2007 году по решению Конституционного суда они были отменены. **B**

ПРАВИЛЬНО ЛИ УПРАВЛЯЮЩИЙ НАЧИСЛЯЕТ ПЛАТУ ЗА МУСОР?



«Я владею квартирой в доме под управлением жилищного кооператива, членом которого являюсь. Много лет нас обслуживает управляющая компания. Уже не первый год не могу выяснить у управляющего вопрос об оплате вывоза мусора. В данной моей квартире никто не задекларирован (и даже я не проживаю в ней и не сдаю в аренду, так как в ней только серая отделка). Ежегодно я плачу самоуправлению повышенный налог за то, что в моем жилище никто не задекларирован. Но в счетах по обслуживанию управляющий не учитывает тот факт, сколько человек задекларировано в каждой из квартир нашего дома. При расчете платы за мусор он ставит всем квартирам в графе декларации – один человек, ссылаясь на то, что ему недоступна информация о декларации жильцов. Имеет ли управляющий право так поступать с учетом того, что в большинстве квартир нашего дома точно задекларировано от двух до пяти человек? На общих собраниях вопрос оплаты мусора никогда не поднимался, так что я понимаю, что управляющий обязан выполнять расчеты согласно методике правил Кабинета министров № 1013. Почему же я должна оплачивать и повышенную ставку налога и еще платить за вывоз мусора?»

– Если владельцы квартир дома сами не приняли решения о порядке, в котором будут оплачивать вывоз мусора, то управляющий обязан применять порядок, оговоренный в правилах Кабинета министров № 1013. В пункте 17.4 данных правил сказано, что плата за вывоз мусора должна быть разделена между владельцами квартир пропорционально количеству задекларированных в каждой квартире жителей. Данные о задекларированных лицах управляющий должен получить сам из доступных баз

данных (?). Если в квартире никто не задекларирован, владелец квартиры все равно обязан оплатить вывоз мусора за одного человека. Получается, что собственник ни при каких условиях не может быть полностью освобожден от оплаты этой услуги. Если управляющий не применяет правила № 1013, то жители могут обратиться в суд, поменять управляющего или же принять общее решение о порядке разделения платы за мусор, который станет обязательным и для управляющего, и для всех собственников.

В соответствии с правилами Кабинета министров № 524, общность владельцев квартир может выбрать одну из следующих методик по оплате вывоза мусора:

- по числу жилых помещений, мастерских художника и нежилых помещений в конкретном жилом доме;
- по количеству идеальных частей общей собственности, принадлежащих каждому владельцу дома;
- по количеству лиц, реально проживающих в квартире. При этом



владельцы нежилых помещений или художественных мастерских должны заключить отдельные договоры на вывоз мусора или договориться с владельцами жилого дома о размере оплаты;

- по количеству задекларированных в каждой квартире лиц. При этом владельцы нежилых помещений или художественных мастерских должны заключить отдельные договоры на вывоз мусора или договориться с вла-

дельцами жилого дома о размере оплаты;

Если собственники договариваются оплачивать мусор пропорционально количеству реально проживающих в каждой квартире лиц, то в решении указывают:

- количество проживающих в каждой квартире лиц;
- по желанию – порядок, в котором фиксируется изменение количества проживающих в каждой квартире лиц. **B**

МЕНЯ НЕ ПРИНИМАЮТ В ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ!



«Хочу рассказать о товариществе собственников жилья, которое действует в доме по пр. Виестура, 81 в Риге. SIA DEKOMET является владельцем нежилых помещений в этом доме и занимает 700 квадратных метров или треть от общей площади дома. Мы стали собственниками полтора года назад, и я сразу начал активно участвовать в ТСЖ, потому что меня пригласили стать его членом. Я заполнил анкету и на первом же собрании меня выбрали в правление ТСЖ. Мы вместе со вторым членом правления – жильцом из другого подъезда – начали активно работать и несколько раз собирали правление, чтобы обсудить смену управляющего. Но со временем оказалось, что двое членов правления хотят уйти от домоуправления, а двое против этого. Лично я считал, что товарищество должно само обслуживать дом, а наши оппоненты возражали, что это рискованно. Мы собрали всю информацию о возможных расходах, связанных с перенятием управления домом и сообщили ее как правлению, так и всем владельцам квартир.

В это время в доме было созвано новое собрание членов товарищества, на котором выяснилось, что предыдущий протокол о нашем избрании в правление якобы поздно подготовлен и не имеет силы. Так получилось, что в правлении остались только два старых члена, выступающих против ухода от управляющего.

Я выяснил, что протокол можно подавать в Регистр предприятий и через год после собрания, но правление ТСЖ все равно воспротивилось. Тогда я в сердцах сказал, что выйду из общества, потому что оно нарушает законы. И вот на днях я получил сообщение о том, что исключен из ТСЖ на том основании, что якобы действовал с нарушением устава. Я устав перечитал и убедился, что ни одного пункта не нарушил. После этого я написал товариществу заявление, в котором требую пояснений.

Вот такая у меня история. Я, как владелец 1/3 части дома, хочу участвовать в решении общих вопросов, но меня исключили из общества только за то, что мое мнение не совпадает с мнением имеющегося правления».

Марцис Спаранс

– В соответствии с условиями Закона об управлении жилыми домами любой владелец дома не только может, но и обязан участвовать в вопросах, связанных с управлением дома (в том числе – в принятии решений по управлению жилым домом или заключению договоров). Такие решения, как выбор управляющего, в любом доме должны приниматься в соответствии с Законом о квартирной собственности. А этот закон говорит

нам, что только общность владельцев квартир имеет право решать любой вопрос, касающийся общей собственности. Например, только общность всех владельцев квартир (а вовсе не членов товарищества) имеет право голосовать за смену управляющего.

В свою очередь, товарищество – это добровольное объединение лиц, которое основано для того, чтобы достичь цели, указанной в его уста-

ве и не подразумевающей получения прибыли. Из этого следует, что исключение из членов товарищества не помешает читателю участвовать в принятии важных для дома решений. Более того, если большая часть членов товарищества доверяют этому человеку, они могут выбрать его членом правления ТСЖ. По закону Марцису не обязательно быть членом товарищества, чтобы снова занять эту должность. **В**

ДОЧЬ ЖИВЕТ В КВАРТИРЕ, НО ОТКАЗЫВАЕТСЯ ПЛАТИТЬ



«После развода моя дочь вернулась домой по месту декларирования, но отказывается платить свою часть коммунальных платежей, ссылаясь на то, что не обязана. Также к ней приходит гость и бывает с утра до вечера. Посоветуйте, пожалуйста, как можно решить вопрос с оплатой и посторонним человеком».

– Из вопроса непонятно, принадлежит ли квартира читательнице или семья использует ее на основании договора найма. Если квартира находится в собственности женщины, тогда вопрос взаимных расчетов члены семьи должны сами решить между собой. Ответственность за своевременную оплату квартирных счетов управляющему будет нести только сам владелец квартиры.

Если же семья пользуется квартирой на основании договора о найме жилого помещения, то жить в квартире могут только лица, которые записаны в договоре найма. У нанимателя есть право поселить в жилом помещении своего супруга, родителей (усыновителей), неработоспособных братьев и сестер и совершеннолетних детей, у которых нет своей семьи, если на это согласны все совершеннолетние члены семьи нанимателя, живущие по данному адресу, и если об этом письменно информирован наймодатель. Члены семьи нанимателя имеют такие

же права и обязанности, как сам наниматель. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную ответственность за выполнение условий договора найма, в том числе – за оплату счетов.

Тут надо заметить, что женщина не может силой заставить свою совершеннолетнюю дочь, задекларированную в квартире, оплачивать часть счетов. Дочь должна сама понимать свою ответственность, ведь за долг перед домоуправлением вся семья может лишиться жилья.

Как можно решить вопрос с посторонним человеком, постоянно гостящим у дочери? Проще всего это сделать путем переговоров. Также мать может просить, чтобы конфликт разрешил суд, но для этого нужно будет заручиться показаниями свидетелей, которые подтвердят, что в квартире регулярно находится постоянный человек. **В**



КАК ПРАВИЛЬНО ОСТЕКЛИТЬ БАЛКОН?



«У меня вопрос, связанный с остеклением балконов и лоджий. В Латвии были приняты правила Кабинета министров № 529, в которых сказано, что остекление лоджий нужно проводить только по единому эскизу, подготовленному архитектором и согласованному в Стройуправе. Я так понимаю, что власти приняли эти правила для сохранения единого визуального вида города, ведь теперь в каждом отдельном доме можно применять остекление только по одному проекту.

Но относится ли это правило к безрамному остеклению без вертикальных стоек с прозрачным стеклом? Ведь данный тип остекления не искажает архитектуру здания и практически невидим, а также не является элементом присоединения балкона или лоджии к квартире. Система считается «холодной», т.е. не утепляет помещение и такое помещение не может расцениваться как жилое.

И если все же согласование безрамного остекления тоже требуется, то это возможно только для лоджий? Т.е. владельцы балконов должны согласовывать проект по реновации всего фасада для остекления балконов?»

– Если в многоквартирном жилом доме планируется застеклить балкон или лоджию, но при этом нет намерения проводить другие фасадные работы, то есть присоединять лоджию к квартире, то нормативные акты предусматривают следующий порядок действий:

- сначала надо получить письменное согласие от большинства собственников квартир. Это решение должно быть принято в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности, то есть на общем собрании или при письменном анкетировании владельцев квартир.

- далее надо получить эскиз застекления лоджий дома, выполненный сертифицированным специалистом и сопровождаемый пояснительным описанием.

Документы (за исключением самого заявления) изготавливают в трех оригинальных экземплярах, этим занимаются специалисты в соответствующей сфере строительного проектирования, то есть постоянно практикующие архитекторы и т.п.

К заявлению необходимо присоединить документы, подтверждающие ваше право собственности или пользования данным имуществом. Эскиз должен быть согласован с управляющим жилым домом.

Рижская стройуправа согласует эскиз по остеклению лоджий независимо от того, есть ли в конкретном доме уже застекленные по другим проектам лоджии или нет. В дальнейшем именно эскиз, согласованный Стройуправой, должен быть руководящим при остеклении остальных лоджий дома. Это значит, что каждый житель дома, задумавший остекление, должен будет сначала обратиться к управляющему, у которого и будет храниться один экземпляр эскиза. При выборе, например, количества створок остекления, его цвета и материала и пр. надо будет во всем соответствовать проекту.

Стройуправа согласует эскиз только однажды, а потом уж каждый владелец лоджии выбирает, когда ему взяться за остекление. Согласованный эскиз остекления становится частью домового дела, которое должно храниться или у владельца дома, или у управляющего.

Тут надо заметить, что застекление балконов законами Латвии вообще не предусмотрено. Согласно комментариям Министерства экономики, остеклить можно только все балконы дома одновременно – при изменении всего фасада по согласованному строительному проекту. Исключений этот порядок не предусматривает. **В**

Компания **Building House** выполнит самые нужные вашему дому работы с гарантией, используя только проверенные высококачественные материалы. Работаем по заказу частных лиц, кооперативов и домоуправлений!

BUILDING HOUSE

ПОМЕНЯТЬ КРЫШУ? УТЕПЛИТЬ ЧЕРДАК? ЗАЩИТИТЬ ДОМ ОТ ВЛАГИ?

Компания ООО BUILDING HOUSE основана в 1998 году. С того времени она активно работает и развивается в сфере строительства. Мы работаем с госучреждениями, а также с домоуправлениями и частными клиентами. Своим клиентам предлагаем строительные услуги от фундамента до кровли, консультируем и помогаем выбрать лучшее и качественное решение. Основное наше направление – работы по гидроизоляции любой сложности, а также утепление чердачных и подвальных помещений полиуретановой пеной.



Для того, чтоб в доме было приятно и комфортно находиться, он должен быть сухим и теплым. Поэтому необходимо уделить огромное внимание гидроизоляции и теплоизоляции дома. Если во время строительства или реновации дома хорошо продуманы эти два аспекта, то летом вы будете наслаждаться приятной прохладой, а зимой – уютным теплом. Именно по этой причине предлагаем своим клиентам инновационные строительные материалы, широко применяемые в мире.



Мы являемся официальным представителем испанского завода *Tecnopol*. Продукция этого завода известна более чем в 30 странах по всему миру. За восемь лет работы нашей компании в Латвии полиуретановым материалом было покрыто более чем 200 000 м² различных видов крыш.

Вот некоторые наиболее часто используемые материалы компании *Tecnopol*:



Desmopol

Однокомпонентный полиуретановый гидроизоляционный материал, с растяжением более 420%, создающий эластичную, бесшовную, водонепроницаемую гидроизоляционную мембрану. Благодаря этим качествам, ее можно использовать на любые поверхности: будь то бетон, рубероид, шифер или ржавый металл. При реновации и строительстве домов, а также при ремонтных работах материал легко использовать, так как он в жидком виде и наносится вручную. Материал *Desmopol* сертифицирован ETA 10/0121 сроком на 25 лет.



Tecnocoat

Двухкомпонентный полиуретановый, 100% полиуретан, бесшовный гидроизоляционный мате-



риал, с растяжением более 600%, подходящий для использования на любые поверхности (потолок, стены, пол) и на любое основание (бетон, металл, шифер, рубероид, полиуретановая пена). Имеются различные марки *Tecnocoat* для горячего и холодного нанесения. Время высыхания от 3 до 25 секунд, гарантия на материал ETA 25 лет.



Tecnofoam

Этот двухкомпонентный теплоизоляционный материал, специально разработан для утепления чердаков, крыш, подвальных помещений, фундаментов. Наносится при помощи распыления, с помощью специального оборудования. Существуют различные виды пены плотностью от 8–60 кг/м³. Наши специалисты с радостью помогут вам в выборе подходящего материала. Все теплоизоляционные материалы имеют сертификаты класса E, M1 (огнеупорности).

Подробную информацию обо всех наших материалах и сертификатах можно посмотреть на нашем сайте www.tecnopol.lv. Мы находимся по адресу: ул. Маскавас, 116, Рига, тел. +371-20555333.

С 9 по 12 марта мы участвуем в 31-й международной выставке строительной индустрии в международном выставочном центре на Кипсале. Ждем вас на нашем стенде!

Часы работы:

9–11.03.2017 10:00–19:00

12.03.2017 10:00–17:00. **B**

