

Делаем ВМЕСТЕ!

**КАК ПОМЕНИТЬ
ВОДОПРОВОД В ДОМЕ
С ДВОЙНОЙ ВЫГОДОЙ?**

Стр. 12

**ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ
ЖИЛЬЦОВ В РИГЕ!**

**Стало известно, как выполнить ремонт
дома за полцены!**

Стр. 12

№2 (114), февраль 2018 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

РЕНОВАЦИЯ ВСЕГДА ОПРАВДЫВАЕТ СЕБЯ!

**Дом в Елгаве
еще не закончил
утепление,
а уже почувствовал
результаты!**

Стр. 7–9



**«У ВАС ЕСТЬ ПРАВО ЗНАТЬ
О ДОЛГАХ СОСЕДЕЙ!»**

Какие законы на стороне владельцев квартир?

Стр. 3, 10

ВАШЕМУ ДОМУ НУЖНА ЗАМЕНА КОММУНИКАЦИЙ?

Компания *Enesan* поменяет водопровод, канализацию и систему отопления быстро и с экономией средств жителей!

Лиене ВАРГА

Компания *Enesan* имеет большой опыт и предлагает такие важные для любого многоквартирного дома работы, как замена водопроводных труб, канализации и отопительных систем. Кроме того, многие общества собственников и кооперативы пользуются услугами круглосуточной аварийной службы *Enesan*. Также компания обслуживает разовые вызовы от жильцов и владельцев домов, связанные с прочисткой засоренных труб канализации.

Сегодня жители часто обращаются к специалистам *Enesan* с вопросами о замене внутреннего домашнего водопровода, канализации или системы отопления.

– Как правило, жители задумываются о замене внутрименовых коммуникаций после серьезных аварий, – говорит Александр Андрейчик, член правления компании *Enesan*. – А ведь во многих домах водопроводные трубы наполовину заросли осадками, что и без всяких аварий доставляет жителям такие неудобства, как плохая циркуляция горячей воды, низкий напор холодной воды, появление в питьевой воде ржавчины.

– Правда ли, что после замены водопровода в доме не только улучшается качество воды, но и счета за горячую воду уменьшаются?

– Конечно! После установки новых труб уменьшается сопротивление воды и, как следствие, циркуляция восстанавливается, теплообменник тратит меньшее количество теплоэнергии, чтобы нагреть воду. Замечу, что после замены горизонтальных лежачков горячей воды мы утепляем их с использованием специальных материалов, что также уменьшает теплопотери. В доме, в котором полностью заменен водопровод, экономия теплоэнергии на нагреве воды достигает 20%.

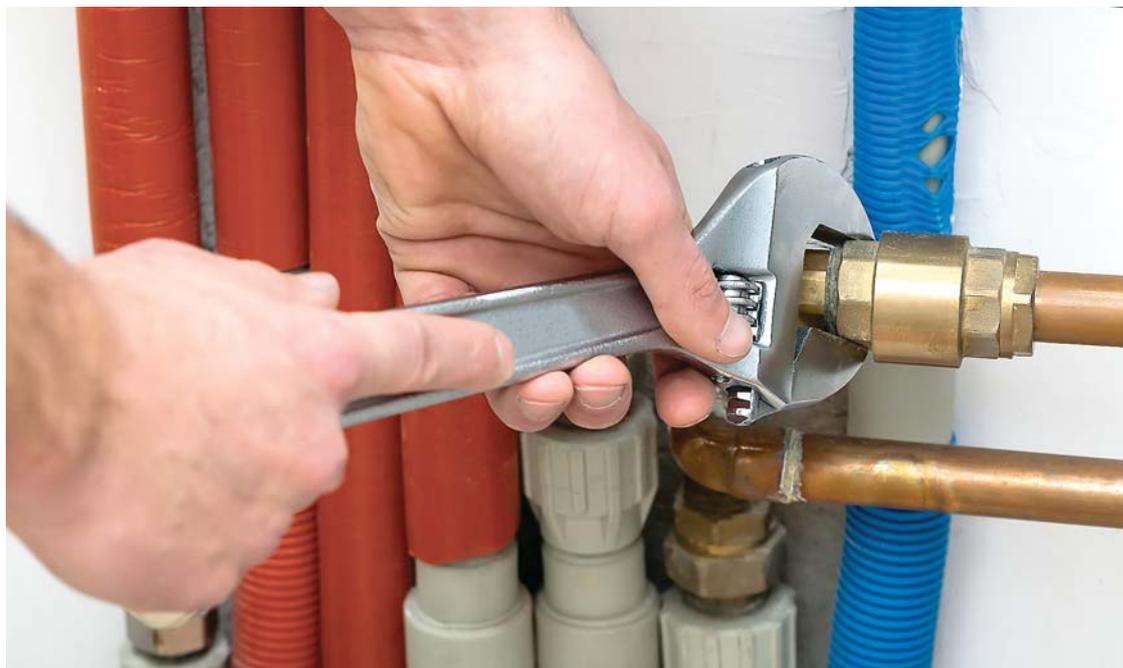
– Тем временем некоторые жители считают, что советские тру-

бы прослужат еще долго, ведь они железные!

– Нет, срок службы таких труб от 20 до 30 лет. Для сравнения, изготовители современных пластмассовых труб дают гарантию до 50 лет, вдобавок эти трубы куда меньше подвержены зарастанию. В домах наших клиентов мы устанавливаем трубы европейского производителя, который зарекомендовал себя, причем предлагаем замену по очень выгодным ценам. Надо отметить, что все подобные трубы должны иметь сертификат, подтверждающий их годность для питьевой воды. Дело в том, что дешевые пластмассовые трубы без соответствующего сертификата годятся только для технической воды. Владельцы квартир, которые сами выбирают фирму для замены водопровода в своем доме, должны обратить на этот нюанс особое внимание. Также советую им заранее узнать, какую изоляцию для лежачков предлагает выбранный домом исполнитель работ, поскольку некоторые фирмы в попытке снизить свои расходы устанавливают на трубы изоляцию недостаточной толщины.

– Как правило, работы по замене общего водопровода и канализации в доме организует домоуправление. Почему же жители сами обращаются в компанию *Enesan*?

– Чаще всего владельцы квартир обращаются к нам после того, как



Сколько можно сэкономить?

Один из последних примеров: управляющий в своем плане предложил 12-этажному дому поменять все стояки за 67 000 Eur. Компания *Enesan* предлагает выполнить эти работы за 52 000 Eur. Жильцы сэкономят из своих накоплений 15 000 Eur (22%).

получают план работ своего управляющего и остаются недовольны предложенной ценой на замену труб. Тогда жители начинают сами искать исполнителя работ, который может предложить им более низкие цены на работы без потери качества. Это действительно хороший способ сэкономить общие деньги дома. Мы предлагаем жителям свою смету на работы и, если она устраивает владельцев квартир, заключаем с ними и домоуправлением трехсторонний договор. По трехстороннему договору фирма *Enesan* полностью или частично заменила коммуникации уже в 60 домах Риги.

– Как много денег может сэкономить дом, выбирая работы по трехстороннему договору?

– Не менее 20% от первоначальной сметы.

– Владельцы квартир получили планы управляющего на 2018 год уже несколько месяцев назад. Если управляющий планирует в их доме замену коммуникаций, успеют ли жители выбрать вашу компанию, чтобы заключить трехсторонний договор и сэкономить?

– Да, еще успеют. В таком случае уполномоченное лицо или активисты дома должны написать управляющему письмо о том, что хотят сами выбрать фирму для инженерных работ и выполнить замену коммуникаций по трехстороннему договору. Жителям следует запросить смету на данные работы у вы-

бранной фирмы. За предложенную ей смету надо проголосовать на общем собрании собственников квартир, для чего достаточно 51% голосов квартировладельцев. После того, как общее собрание проголосовало за заключение трехстороннего договора и документы одобрены управляющим, мы готовы начинать работы.

– Можно ли у вас получить бесплатную смету работ для обсуждения на общем собрании?

– Да, и при необходимости мы бесплатно проводим обследование коммуникаций. Также мы предлагаем работы в рассрочку до года. **B**

Как найти?

Компания *Enesan* находится по адресу ул. Ритаусмас, 2, Рига. Связаться со специалистами можно по телефонам 67202036, 29680271 или по электронной почте enesan@enesan.lv.

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.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

«ВЫ ИМЕЕТЕ ПРАВО ЗНАТЬ О ДОЛГАХ СОСЕДЕЙ!»

Плата за аренду земли уменьшится, в домах Елгавы будут новые договора с поставщиками услуг

О. БЛУКИС

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* каждый день сталкивается с вопросами владельцев квартир о взыскании долгов, аренде хозяйской земли или заключении договора полномочий с управляющим. Разъяснения по этим вопросам дал Янис Зелтиньш, административный директор предприятия *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

Долги

— Владельцы многоквартирных домов, которые следят за финансовым состоянием дома, нередко интересуются тем, какие долги накоплены их соседями и что управляющий делает для взыскания этих задолженностей. Это вполне оправданный интерес. У любого владельца жилого дома (читай – владельца квартиры в многоквартирном жилом доме) по закону имеется право получать информацию о действиях или бездействии другого собственника жилого дома (в том числе о неисполнении обязательств, полученных на основании задания об управлении), которые затрагивают или могут затронуть интересы других собственников жилого дома. Это право оговорено в Законе об управлении жилыми домами, который вступил в силу в 2010 году.

Поскольку сфера управления жилыми домами постепенно развивается и совершенствуется, в ближайшее

зависит от финансового положения должника.

Принудительная аренда земли

— Принудительная аренда земли под многоквартирным домом – один из видов гражданско-правовых отношений, в которых участвует владелец земли с одной стороны и собственник дома (владельцы или общность владельцев квартир) – с другой.

Принудительная аренда земли и существование раздельной собственности является государственной проблемой. Наше мнение заключается в том, что законодатель должен без проволочек решить вопрос о прекращении принудительной аренды земли. Если проблема раздельной собственности в конце концов не будет решена, ситуация только усугубится. Государство должно освободиться от системы, которую само же породило в прошлом.

Изменения в правилах определения платы за аренду земли

— До 1 января 2018 года максимальная ставка аренды земли под многоквартирным домом составляла 6%, однако в прошлом году были

время клиенты *JNIP* смогут получать более прозрачную информацию о взыскании долгов в их домах. Контролируя платежи, внесенные жителями, управляющий одновременно будет вести взаимное сравнение платежей с судебным исполнителем. Это нужно, чтобы обеспечить владельцам жилого дома полную информацию о процессе взыскания долгов, накопившихся за отдельными собственниками квартир. Информация о процессе взыскания отдельного дома в Информативной системе *JNIP* (www.jnip.lv). Таким образом каждый пользователь системы, пройдя идентификацию, может ознакомиться с результатами взыскания долгов в этом конкретном доме. Эти сведения будут доступны только собственникам квартир этого дома.

В этой связи хочу напомнить владельцам квартир, что решение суда о взыскании долга с их соседа не является гарантией того, что должник быстро вернет деньги, поскольку исполнение решения суда

Продолжение на стр. 10

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

опыт **25** ЛЕТ

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

KREMATORIJA
APBEDIŠANAS NAMS

НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ
Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации

надежный помощник для поддержки в момент траура и боли

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)

ОФИС В РИГЕ: улица Аптиекас, 13, Рига

ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ: улица Екабпилс, 28, Рига

ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:
Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

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 И СНЕГА:
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. к-2
 - 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 *Plavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 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, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 15 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

ЮРИС ВИДЖИС: «МЫ – ПОМОЩНИКИ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР!»

В этом году предприятию *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* исполняется 20 лет! Какие работы предприятие приготовило своим клиентам в 2018 году?

Илона МИЛЛЕР

В этом году муниципальному предприятию по обслуживанию домов *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* исполняется 20 лет. Основные задачи предприятия с 1998 года не изменились и заключаются в том, чтобы предоставлять жилым домам Елгавы качественные услуги по управлению.

Объединились, чтобы экономить деньги жителей

Член правления JNĪP Юрис Виджис вспоминает, что предприятие было основано 16 сентября 1998 года.

– Тогда было принято решение объединить четыре отдельных домоуправления Елгавы и ремонтно-аварийную службу. Это действительно помогло оптимизировать расходы, поскольку мы сократили число руководителей, финансистов и бухгалтеров. Благодаря этому управление домами Елгавы было объединено в одних руках, цена на управление домами понизилась.

– Сегодня, по прошествии 20 лет, вы можете сказать, что создание единого муниципального домоуправления оправдало себя?

– Тогда, в 1998 году, в стране бытовало мнение, что жители после приватизации квартир должны создать общества и сами управлять своими домами. Я считаю, что модель самостоятельного управления домом вполне оправдывает себя. Но все-таки люди должны иметь возможность выбора. Важно, чтобы они при желании могли выбрать своему дому профессионального управляющего такого как, например, наше предприятие.

Сейчас мы управляем 420 домами, из которых только 10 объектов – по заданию самоуправления. Это дома, в которых жители не выполнили требований 50-й статьи Закона о приватизации и не переняли права управления в свои руки. Управление жилыми домами мы осуществляем по заданию владельцев квартир, фактически в условиях свободного рынка.

Стать хозяином собственного дома

– В чем разница между этими двумя принципами управления?

– Если мы управляем домом по заданию самоуправления, то организуем управление согласно Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления. Каждый год в соответствии с правилами Кабинета министров составляем сметы на управление и план ремонтных работ. После утверждения плана владельцы квартир не могут повлиять на ремонтные работы. Другая ситуация складывается в домах, которые заключили с нами договор полномочий на управление. В таких домах мы становимся только исполнителем воли собственников. В рамках действия договора управляющий информирует собственников о техническом состоянии дома и побуждает жителей активно вступить в процесс принятия решений о доме. В последнее время владельцы квартир очень активны, принимают много решений о ремонтах, порядке их финансирования и создания общих накоплений.

– Как вы мотивировали клиентов на то, чтобы они переняли права управления домом?

– В 2017 году собственники квартир 70 домов заключили с нашим предприятием договор полномочий на управление. Тут очень помогли правила Кабинета министров №408 (которые в прошлом году заменили устаревшие правила №1014). Новые правила устанавливают, что собственники квартир должны согласиться с финансово обоснованным планом управления, предложенным управляющим. Владельцы могут принять решение о перенятии права управления и создании накоплений на будущие ремонтные работы.

Мы составили план обязательных ремонтных работ для каждого неперенятого дома и получилось, что их стоимость очень велика. Соответственно, если бы жители не переняли свои дома осенью 2017 года, то с января они должны были бы начать

крупные взносы в накопительный фонд. В результате плата за обслуживание для них слишком выросла бы. Собственники оказались перед выбором – либо быстро создавать накопления по плану управляющего и в соответствии с правилами Кабинета министров, либо перенять управление домом и самостоятельно решать, какие ремонты в нем проводить.

– А жители тех 10 домов, которые не переняли права управления, с января действительно будут платить большие взносы в накопительный фонд для обновления своих домов?

– Конечно, ведь такой порядок предусмотрен Кабинетом министров.

Спасение дома – дело рук его собственников

– Итак, собственники 410 домов в Елгаве уже переняли право управления своей недвижимостью и имеют право решать, какие ремонты вести в доме. Скажите, жители так же охотно голосуют за ремонтные работы, как голосовали за перенятие домов?

– Надо начать с того, что в основе принятия решений о ремонтных работах в доме лежит доверие между владельцами квартир и управляющим. Жители выслушивают предложения управляющего и сообщают решение о необходимых работах. Если доверия нет, то вместо сотрудничества начинаются сомнения и взаимные обвинения. За 20 лет мы своей работой доказали, что нам можно доверять, поэтому от наших услуг не отказываются. Мы постоянно приглашаем владельцев квартир следить за финансами и самим считать свои деньги. С первого дня работы мы тщательно учитываем средства каждого дома и отчитываемся перед клиентами за их расход. Жители понимают, что кроме них никто за ремонт дома не заплатит, а если уж они создали накопления, то мы обеспечим ремонт дома.

– Каково техническое состояние домов в Елгаве?

– Каждый житель должен понимать, что чем старше дом, тем большие капитальные вложения нужны для его содержания и ремонта. В про-

шлом году Кабинет министров в своих правилах №408 предусмотрел обязанность жителей делать накопления на ремонтные работы. Но что такое накопление? Это, по существу, небольшие ежемесячные взносы жителей, которые потихоньку собираются в кошелек дома и позволяют через три-пять лет провести запланированные работы. Рационален ли такой подход к содержанию и обновлению домов? Думаю, что нет. По этой причине мы нашли другие способы финансировать ремонтные работы.

– Как же это можно сделать?

– Мы заключили договор с финансовым учреждением об открытии кредитной линии для ремонта домов. Это работает так: сначала знакомим жителей с нашим предложением, по-

– Нужно ли дому иметь собственные накопления, чтобы претендовать на ремонт в кредит?

– Каждый случай мы оцениваем отдельно. Например, у нас есть платежеспособные дома, которые истратили имеющиеся накопления на нужные работы и хотят воспользоваться кредитом, чтобы продолжать ремонты и благоустройства. Им такую возможность предоставляем, даже если у дома нет накоплений.

– Повторю вопрос: как же вы в целом оцениваете техническое состояние домов в Елгаве?

– Ответить на этот вопрос непросто. Я должен упомянуть, что первые договоры полномочий на управление домами мы заключили уже в 2001 году. Позже Закон об управлении обя-

«За 20 лет мы своей работой доказали, что нам можно доверять, поэтому от наших услуг не отказываются».

сле чего они принимают решение о ремонте и привлечении необходимого финансирования. Мы сразу организуем ремонтные работы, а владельцы квартир расплачиваются с банком в течение нескольких лет. Мы следим за тем, чтобы ежемесячная плата за ремонтные работы не была слишком высокой.

– Любой ли дом может претендовать на такое финансирование ремонтных работ?

– Главным критерием является платежная дисциплина жителей в течение последнего года. Важно, чтобы жители за этот период оплатили хотя бы 90% от выставленных им счетов. В прошлом году при использовании такой модели финансирования различные ремонтные работы были выполнены в 15 домах.

– Какие работы они выполняли?

– Разные – от таких крупных, как замена крыши с утеплением чердака, до небольших работ вроде замены внутренних коммуникаций.

– Какова ежегодная ставка за использование такого займа?

– Ставка сегодня невелика – меньше 3% в год.

зал стороны перезаключить подобный договор, но жители на это идут не всегда. Вот и получается, что плата за управление для некоторых домов не менялась уже 17 лет. Мы продолжаем их обслуживать, хотя понятно, что сегодня денег уже не хватает. Ясно, что



техническое состояние таких вот домов не улучшается. Если же дома подходят к нашему сотрудничеству творчески, принимают решения о разных работах, то это другое дело. Собственники могут улучшать состояние своего дома, постепенно вкладывая средства в ремонты либо участвуя в программе государственной поддержки комплексной реновации с привлечением 50-процентного софинансирования из фондов ЕС.

Какой будет плата за управление?

– С какими вызовами JNĪP столкнулся в 2017 году?

– В июле 2017 года в Латвии вступили в силу поправки к закону, согласно которым к плате за управление домов начали применять налог на добавленную стоимость (НДС). В связи с этим мы полностью привели в порядок наши отношения с самоуправлением как собственником неприватизированных квартир.

– Как же упорядочить подобные отношения с Думой?

– В нормативах сказано, что управляющий работает с собственником жилья. Следовательно, в случае с муниципальными квартирами мы выставляем счета самоуправлению как квартирному владельцу, а затем самоуправление выставляет счет нанимателю квартиры.

– В начале 2017 года жители боялись, что после введения НДС на плату за управление квартирные счета автоматически повысятся на 21%. Так и произошло?

– Нет, в среднем плата за управление в Елгаве после июля 2017 года повысилась на 10–12%, за исключением случаев, когда сами владельцы квартир решали провести в доме дополнительные работы.

– Есть ли обстоятельства, которые могут вызвать рост квартплаты в 2018 году?

– Плата за управление в начале этого года немного повысилась за счет повышения в стране минимальной зарплаты, что повлияло, например,

на стоимость работы дворников. Все остальное находится в руках собственников квартир. Если они проголосуют за увеличение ремонтных отчислений, чтобы в будущем провести в доме больше работ, то плата будет повышена в соответствии с их решением. Принять такое решение владельцы квартиры могут в любое время.

Суды с владельцами земли продолжаются

– Большой проблемой для Елгавы остаются отношения с владельцами земли под жилыми домами. Несколько лет назад вы начали судиться с землевладельцем по ул. Мейю цельш, пытались доказать, что он сам должен был заботиться об уходе и благоустройстве принадлежащего ему участка, а следовательно, должен компенсировать жителям затраченные на эти цели средства. Чем закончилось судебное разбирательство?

– Оно еще не закончилось. Проблема заключается в том, что владелец земли не всегда хочет заключать договор аренды с общностью квартировладельцев, расположенного на этом участке дома. В результате, если договор не заключен, то по закону уход за территорией должны оплачивать ее пользователи – жильцы соответствующего дома. Если же договор заключен, то он должен четко определять, кто именно будет оплачивать услуги дворника и т.п. Если эта обязанность согласно договору остается за жильцами, ясно, что землевладелец уже не может требовать максимальной арендной платы, предусмотренной законом (в 2018 году – 5% от кадастровой стоимости участка в год). Ведь в максимальную арендную плату заложена стоимость уборки территории. Но некоторые хозяева земли не хотят ни терять максимальную прибыль, ни самостоятельно заботиться об уборке и благоустройстве земли, поэтому предпочитают вообще

не заключать договор аренды. Спустя много лет они появляются и через суд требуют, чтобы жители оплатили аренду по самой большой ставке.

«Необходим Закон о прекращении раздельной собственности!»

– Есть еще одна проблема: если договор аренды земли под домом заключен, нужно еще разделить плату за аренду земли между владельцами квартир, – продолжает Ю. Виджис. – Как это сделать? Хозяин земли может поручить это управляющему, поскольку у нас для этого имеются все возможности, но может и сам разделять счета между жителями, или же администрирование счетов могут принять на себя сами владельцы квартир – их уполномоченное лицо. Это зависит от содержания договора аренды земли и договора об управлении.

– Чаще всего жители предпочитают, чтобы счета за аренду земли разделял управляющий. Но кто платит за эту услугу?

– Об этом владельцы квартир и собственник земли должны договориться между собой.

– Какая модель действует в большинстве домов Елгавы?

– В большинстве случаев мы договорились о плате с собственником земли, но есть такие владельцы, с которыми договориться невозможно. Более того, некоторые из них считают, что задолженность жителей за аренду земли почему-то должен оплачивать управляющий. Причем на JNĪP пытаются взвалить ответственность за непокрытые долги 10-летней давности. Мы рады, что в конце 2017 года в Латвии было наконец четко доказано, что юридические лица, владеющие землей ради получения прибыли, могут требовать долги только за последние три года, а никак не за десять лет.

– Интересы владельцев земли всегда расходятся с интересами жителей. Как думаете, этот вечный конфликт можно разрешить?

– Мое мнение – Латвии необходим Закон о прекращении раздельной собственности, причем Сейм должен предусмотреть не только порядок, в котором владельцы квартир будут иметь право на выкуп хозяйской земли, но и предусмотреть помощь в финансировании, чтобы жители могли постепенно расплачиваться за землю. Государство должно принять на себя ответственность за то, что в Латвии вообще появилась раздельная собственность, и действовать ответственно, чтобы устранить последствия этой старой ошибки.

Жители узнают все о долгах своего дома!

– Как обстоят дела с коммунальными долгами жителей Елгавы?

– Начнем с того, что жители должны понять, как образуется квартир-



Юрис Виджис, руководитель домоуправления JNĪP

ный счет за разделение услуг. Каждый цент, который человек платит, попадает в условную копилку его дома. Дальше из этой копилки выплачивают ровно столько денег, сколько нужно, чтобы оплатить проведенные по дому работы: уборку помещений, содержание лифта, проверку теплоузлов и т.д. Если кто-то из жителей не заплатил за квартиру, эти деньги не попадут на счет дома.

– Что же делать, чтобы такое не происходило?

– Общность собственников квартир каждого дома должна принять решение о том, как поступать с должниками. Например, мы опытным путем определили, что при достижении определенной суммы долга владелец квартиры полностью перестает платить. Ясно, что допускать накопления такого критического долга нельзя.

– Жители должны определить, при какой сумме долга управляющий их дома должен начинать работать с должником вплоть до обращения в суд?

– Именно так. Если этого не сделать и долг отдельных жителей станет слишком большим, то его трудно будет взыскать даже через суд. Ведь на помощь многим должникам приходит процесс личной неплатежеспособности. У нас бывали случаи, когда мы передавали исполнительные листы судебному исполнителю, а спустя долгое время оказывалось, что должник давно банкрот.

– Разве домоуправление не может предъявить свои требования к такому человеку в процессе личного банкротства?

– Мы имеем право это сделать, но физически это невыполнимо. Управляющий не имеет полного доступа к информации о процедуре неплатежеспособности частного лица. Считаю, что следить за банкротством лиц, по которым ведется взыскание долга, следовало бы судебным исполнителям. Сегодня они от этого уклоняются.

Но даже если взыскание долга по судебному решению происходит, жителям не надо думать, что деньги появятся в кошельке дома уже на следующий день. Представители домов часто спрашивают: «Что вы делаете, чтобы должник вернул деньги?» Для того, чтобы ситуация стала полностью прозрачной,

мы с 2012 года выкладываем в нашей Информативной системе в интернете все данные о работе с должниками. Жители конкретного дома, аутентифицировавшись по адресу www.jnip.lv, могут видеть не только решения суда, принятые по делам должников, но с этого года – и отчеты судебных исполнителей о процессе взыскания.

Каждому дому – свой договор с Sadales tīkls!

– Какие еще важные задачи ваше предприятие выполнило в 2017 году?

– Мы почти закончили заключение отдельных договоров для каждого дома с предприятием *Sadales tīkls* о поставке электроэнергии. Это было необходимо, поскольку до сих пор у нас имелся только один общий договор с *Sadales tīkls*, по которому именно JNĪP отвечал за огромный объем поставки электроэнергии, потребляемый всеми 420 домами. По этой причине наше предприятие попадало в категорию большого потребителя электроэнергии, хотя в реальности пользователем был не управляющий, а жители. Получалось, что по закону именно мы отвечали за целесообразное использование электроэнергии и должны были стремиться к уменьшению ее расхода. Но ведь у управляющего нет никаких средств для того, чтобы реально уменьшить потребление электроэнергии, например, для лифта или теплоузла в отдельном доме. Теперь вопрос отношений с *Sadales tīkls* решен, от лица владельцев квартир мы заключили с поставщиком услуг отдельный договор для каждого дома.

– Это значит, что в будущем владельцы квартир смогут напрямую расплачиваться с поставщиками услуг?

– Они смогут выбрать уполномоченное лицо, которое станет распределять платежи между квартирами, собирать деньги и перечислять их поставщику или смогут поручить это управляющему. Постепенно мы переходим на такую форму работы со всеми поставщиками услуг. Уверен, что по этому пути пойдут и все остальные профессиональные домоуправления страны. **В**

В МАРТЕ НАЧНУТСЯ ОБЩИЕ СОБРАНИЯ!

Узнайте, какие работы были проведены в вашем доме в 2017 году, а какие запланированы на этот год

Елена БАРАНОВСКА, руководитель отдела эксплуатации домов предприятия *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*

Для того, чтобы отчитаться перед жителями за проведенные в 2017 году работы и ознакомить их с работами, запланированными на 2018 год, предприятие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) как управляющий жилыми домами, начиная с 5 марта, организует общие собрания собственников квартир. Надо отметить, что такую практику управляющий применяет с 2000 года.

21 июля 2017 года вступили в силу правила Кабинета министров №408 «Правила о расчете платы за управление и обслуживание жилого дома». Эти правила определяют порядок, в котором управляющий жилого дома подсчитывает расходы на содержание и управление конкретного жилого дома.

Для того, чтобы ознакомить владельцев квартир с новыми правилами, JNĪP организовал два тематических семинара о перенятии права управления жилыми домами и применении правил Кабинета министров.

Согласно Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления, собственник государственного жилого дома или самоуправления как собственник соответствующего муниципального дома обязаны обеспечивать дому управление до того времени, пока право управления не будет передано обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному на основании взаимного договора между собственниками квартир (если не все объекты приватизации в доме были приватизированы). Это значит, что жители должны объединиться и совместно заботиться о части дома, которая находится в их общей собственности.

Владельцы квартир часто спорят о приватизации дома, но в то же время необоснованно забывают выполнить обязанности, которые предусмотрены для них законом, то есть перенять право управления жилым домом и в долгосрочном периоде обеспечить дому развитие.

Владельцы квартир должны помнить, что в договоре купли, который был заключен между приватизационной комиссией и каждым собственником приватизируемой квартиры, предусмотрена обязанность каждого квартировла-

дельца принимать участие в управлении общей собственностью жилого дома. Для этого собственник должен заключить договор с другими владельцами дома.

Во время семинаров обсуждались существенные отличия в начислении платы за управление и обслуживание, с которыми отныне надо считаться собственникам квартир в неперенятых домах. Согласно новым правилам Кабинета министров, потоки средств будут разделены и собственники квартир в сметах, отчетах и годовых планах управляющего смогут увидеть, сколько их средств потрачено на работы по техническому обслуживанию дома, визуальное обследование, административные расходы и вложения в дом. В новых сметах и отчетах управляющего услуги будут сгруппированы в соответствии с требованиями Закона об управлении жилыми домами.

В соответствии с 14-м пунктом правил Кабинета министров общность владельцев квартир в определенное время должно созвать общее собрание с целью принять решение о посчитанных платежах за управление, которые включают в себя обязательные расходы на управление и платежи за работы по содержанию дома, которые должны быть выполнены в будущем в рамках обязательных работ по управлению. Владельцы квартир не могли отказаться от обеспечения дому обязательных работ по управлению и выполнения ремонтных работ, восстановления или перестройки дома, предусмотренных рабочим планом управляющего. Общее собрание могло принять решение о другом источнике финансирования таких работ или сроке, в течение которого можно создавать накопления на запланированные ремонтные работы, напри-



Елена Барановска, руководитель отдела эксплуатации JNĪP

мер, принимая во внимание платежеспособность владельцев квартир.

Новые правила устанавливают, что если управляющий обоснованно сообщает владельцам квартир, что не может обеспечить выполнение решений, принятых на их общем собрании, общность квартир обязана не позднее, чем в течение двух месяцев после получения упомянутого обоснования принять решение о перенятии права управления жилым домом.

«Обязанность каждого квартировладельца – принимать участие в управлении общей собственностью жилого дома».

До вступления в силу правил Кабинета министров №408 под управлением JNĪP находилось 420 жилых домов или примерно 14500 квартир. 94% от общего количества управляемых жилых домов выбрали JNĪP управляющим и передали ему право управления на основании договора полномочий. Еще 6% жилых домов JNĪP управлял на основании задания самоуправления.

Специалисты JNĪP помогли владельцам квартир организовать мероприятия для принятия решения о перенятии прав управления и выборе дальнейшей формы управления. В результате собственники 70 жилых домов (из 81 многоквартирных домов, которые до 2017 года не были переняты владельцами) как минимум двумя третями голосов приняли решение о том, чтобы перенять право управления своими домами у самоуправления и передать его JNĪP на основании договора полномочий. А в одном из домов право управления передано другому управляющему.

Начиная с 5 марта, JNĪP начнет организовывать общие собрания собственников квартир, на которых отчитается о проделанных в прошлом году работах и плане работ на 2018 год. Управляющий просит владельцев квартир интересоваться управлением своих домов и посетить общее собрание. Посещение таких собраний является обязанностью каждого собственника квартиры. На собрании собственник может высказать свои пожелания и мнения об управлении его домом

и его долгосрочном развитии. С графиком собраний можно ознакомиться в Информационной системе по адресу www.jnip.lv.

Владельцы квартир, которые не используют информационную систему JNĪP, найдут сообщения с указанием места, времени и порядка собрания в своих почтовых ящиках. Также они получат отчет о доходах и расходах дома в 2017 году. Это позволит владельцам квартир заранее подготовиться к собранию.

На общих собраниях в этом году будут обсуждаться следующие вопросы: обзор работы управляющего в 2017 году, план работы на 2018 год, отчет контактных лиц владельцев квартир за 2017 год, мероприятия по повышению энергоэффективности (в том числе будет дана информация о начале мероприятий и достигнутых результатах), заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг. Управляющий организует собрания не только для того, чтобы сообщить о проведенной работе, но и для того, чтобы на встрече с владельцами квартир обсудить необходимые работы по благоустройству и улучшению их общей собственности. В свою очередь для владельцев квартир в многоквартирных домах такие собрания становятся еще одной возможностью познакомиться с другими совладельцами дома, принять нужные решения

и получить ответы профессионального управляющего на вопросы об обслуживании дома.

Все еще актуальным остается вопрос о заключении договоров с поставщиками услуг. В Законе об управлении жилыми домами определяется, что договор о поставке услуг, необходимых для содержания дома, заключает поставщик услуги и собственник дома. Владельцы квартир многоквартирного дома могут уполномочить на это одно лицо, например, управляющего. Уполномоченное лицо заключает договор от лица всех собственников этого жилого дома.

Получателем услуг является жилой дом, и счет за поставленные услуги выставляется конкретному дому. Распределение платы за услугу между отдельными квартирами могут производить сами владельцы квартир или же это можно доверить управляющему. Сегодня JNĪP заключил с поставщиками отдельные договоры на каждый дом на поставку тепла, обследование и обслуживание лифтов, аренду земли, частично заключены договоры на поставку воды, услуги канализации и электроснабжение. JNĪP вместе с предприятием *Jelgavas komunālie pakalpojumi* обсуждают и оценивают проект отдельного договора на вывоз сухих отходов. Во время общего собрания владельцы квартир смогут получить информацию о договорах с поставщиками услуг, заключенных для их дома, или о необходимости такие договора заключать. **B**



«УТЕПЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ ВСЕГДА ОПРАВДЫВАЕТСЯ!»

Елгава готова реновировать по четыре-пять многоквартирных домов в год

Марина МАТРОНИНА

Так же, как и во всей Латвии, в Елгаве в прошлом году возобновилось активное участие в программе по повышению энергоэффективности. У предприятия по управлению домами *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* большие планы на ближайшие годы. Как рассказывает Олег Кукутс, технический директор *JNĪP*, уже подготовлена техническая документация для утепления 13 многоквартирных домов. А работы в доме по улице Вигриэжу, 30, который в октябре 2017 года первым начал реновацию по новой программе, близятся к завершению.

Реновация в цифрах

Первые жилые дома были реновированы в Елгаве в 2007 году, еще до начала действия программы государственной поддержки. Тогда *JNĪP* налаживал отношения со специалистами по реновации из Германии. Партнером предприятия стала Восточно-европейская инициатива по обслуживанию жилья (*IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa*), финансовую поддержку оказал филиал Германского банка развития в Бонне (*KfW*). Результат был отличным – один из первых реновированных домов стал лауреатом конкурса «Самое энергоэффективное здание Латвии». Надо сказать, что пример этого дома по ул. Кр. Хелманя, 3 первым приходит на ум специалистам, когда разговор заходит о позитивных аспектах утепления. Дом по ул. Хелманя, 3 произвел долгосрочное впечатление на всех жителей Елгавы, поскольку убедил их в пользе реновационных работ. Убедившись в том, в какой большой мере реновация старых домов

оправдывает себя, жители Елгавы при помощи *JNĪP* стали активно участвовать в проекте софинансирования утепления из фондов ЕС. Прием проектов на первый этап программы действовал с 2009 до 2014 гг. Всего за эти годы в Елгаве были утеплены и обновлены 18 многоквартирных домов под управлением *JNĪP*, а это серьезный результат.

Второй этап программы *Altum* по утеплению домов начался в 2017 году. Всего на реновацию жилья в Латвии выделено 166 миллионов евро, что позволит утеплить при частичном софинансировании ЕС и государства около 1000 домов.

Для участия в проекте софинансирования, по которому финансовое учреждение *Altum* выделяет дому до 50% от стоимости утепления, дому необходимо выполнить несколько условий. Стоимость реновации должна окупаться за счет эко-

номии теплоэнергии в течение 20 следующих лет. Если после утепления дом тратит на отопление не более 70 kWh/m² в год, софинансирование может достичь 50% от стоимости проведенных работ. Подать проект на софинансирование можно до 2020 года.

Первый опыт новой программы

– В октябре 2017 года мы приступили к реновации первого дома в Елгаве по новой программе *Altum*, – рассказывает технический директор *JNĪP* Олег Кукутс. – Еще для 13 домов подготовлена техническая документация. Думаю, что в течение 2018 года как минимум 10 домов получат от финансового учреждения *Altum* подтверждение о выделении им софинансирования. Сегодня *JNĪP*, накопив опыт в сфере реновации, смотрит на эту программу реалистично. Мы продолжаем обучать и информировать собственников квартир об участии в программе, помогаем жителям организовать общие собрания по этому вопросу и принять единые решения.

– По нашему мнению, в ближайшее время мы можем обновлять по 300 квартир в год, что дает

нам ежегодно три-четыре больших дома. Утеплять одновременно больше пяти домов трудно для предприятия, принимая во внимание возможности строительной отрасли. Мы тщательно следим за каждым объектом, чтобы обеспечить всем домам реновацию по стандартам качества, которых мы придерживаемся с 2007 года, – говорит Кукутс.

В двух домах Елгавы сейчас происходит подготовка документации к последнему собранию владельцев квартир. Если на этом собрании собственники примут положительное решение по предложенным им условия оплаты утепления, скоро в их домах начнутся строительные работы. Олег Кукутс прогнозирует, что в 2018 году *JNĪP* мог бы приступить к утеплению четырех домов Елгавы.

Какое будущее у утепления?

– Как Елгава будет утеплять дома, когда государственная программа софинансирования реновации закончится?

– Я полагаю, что и после 2020 года государство найдет инструменты для поддержки утепления жилья. Возможно, на эти цели собственникам квартир будут предоставлять особо выгодные кредиты. А возможно, в будущем в Латвии станут популярными компании *ESKO* (частные компании, которые за собственные

Продолжение на стр. 8-9

Расходы на отопление в реновированных домах и в среднем по Елгаве

месяц (в среднем по городу)	4-я линия, 1 €/m ²	К. Хелманя, 3 €/m ²	Райня, 3 €/m ²	Кр. Барона, 19 €/m ²	Райня, 10 €/m ²	Лачплеша, 19а €/m ²	Бривибас бул., 28 €/m ²	Добелес, 8 €/m ²	Добелес, 12 €/m ²	Райня, 9 €/m ²	Калнциема дор., 99 €/m ²	Калнциема дор., 101 €/m ²	Кронвалда, 5 €/m ²	Католу, 17 €/m ²	Светес, 28 €/m ²	Лачплеша, 33 €/m ²	Лиела, 39 €/m ²	Кунгу, 23 €/m ²	Наибольшая плата €/m ²
10.2013 (0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	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	0,67	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	0,97	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	0,85	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	0,59	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	0,39	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	0,54	1,41
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	0,22	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	0,51	1,80
12.2016 (1,07)	0,57	0,38	0,51	0,37	0,59	0,34	0,33	0,46	0,48	0,45	0,60	0,57	0,54	0,44	0,43	0,57	0,74	0,58	1,80
1.2017 (1,30)	0,72	0,51	0,53	0,49	0,66	0,44	0,45	0,65	0,64	0,58	0,73	0,67	0,75	0,57	0,67	0,75	1,00	0,72	2,16
2.2017 (1,19)	0,65	0,43	0,55	0,48	0,60	0,40	0,40	0,58	0,55	0,52	0,66	0,62	0,63	0,50	0,63	0,69	0,88	0,65	1,96
3.2017 (0,97)	0,47	0,27	0,44	0,32	0,48	0,29	0,29	0,42	0,42	0,38	0,54	0,50	0,53	0,40	0,42	0,51	0,70	0,48	1,84
4.2017 (0,75)	0,31	0,20	0,34	0,23	0,36	0,20	0,16	0,29	0,29	0,27	0,40	0,38	0,40	0,31	0,30	0,36	0,50	0,37	1,31
10.2017 (0,90)	0,47	0,29	0,40	0,32	0,46	0,28	0,28	0,37	0,42	0,36	0,46	0,46	0,50	0,37	0,42	0,46	0,71	0,47	1,98
11.2017 (1,11)	0,60	0,40	0,52	0,41	0,56	0,37	0,38	0,47	0,52	0,50	0,63	0,56	0,65	0,47	0,51	0,62	0,91	0,62	2,04

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*

«УТЕПЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ ВСЕГДА ОПРАВДЫВАЕТСЯ!»

← Начало на стр. 7.

средства проводят мероприятия по повышению энергоэффективности жилья. После чего владельцы квартир определенное время продолжают платить такому предприятию за теплоэнергию в том объеме, в каком оплачивали ее до реновации). Ясно одно – долго существовать в нынешнем состоянии дома не смогут.

– Почему же?

– Многие дома исчерпали свой ресурс, их надо либо обновлять, либо сносить. Сейчас все чаще слышно о том, что отдельные здания уже нецелесообразно обновлять, поскольку это стоит дороже, чем построить новый дом. Это ситуация, с которой владельцам квартир нужно считаться.

– Есть ли в Елгаве дома, реновация которых себя финансово не оправдала?

– Нет. По условиям первой программы дом после утепления должен был экономить как минимум 20% теплоэнергии, однако все 18 утепленных домов в Елгаве в два раза превысили этот показатель. Примерно половина домов достигла 50% экономии теплоэнергии. К тому же путем реновации мы продлили жизненный цикл этих домов.

– Кажется, что при такой экономии владельцы квартир Елгавы должны охотно голосовать за участие в программе софинансирования реновации!

– Подготовка дома к реновации и оформление необходимых документов – трудоемкий процесс. Увы, в некоторых домах есть контактные лица, которые самоутверждаются, выступая против реновации. Мы приглашаем собствен-

ников думать о своей недвижимости и использовать последние шансы на то, чтобы провести реновацию за полцены.

– Но ведь деньги будут доступны до 2020 года, еще есть время подумать!

– Мы видим, что интерес к софинансированию реновации в Латвии очень велик. Есть риск того, что всем желающим финансирования не хватит.

Доступно благоустройство дворов

– Какие еще масштабные работы по ремонту и благоустройству планирует JNĪP?

– В Елгаве действуют две важные программы, которые продолжатся в 2018 году. Первая – это программа благоустройства дворов. В 2017 году наше предприятие организовало реализацию двух проектов по этой программе. В первом случае владельцы квартир двух больших домов объ-

Факт

В программе Елгавской думы по благоустройству дворов в 2017 году участвовал дом по ул. Сармас, 21. Благодаря софинансированию самоуправления жители заказали ремонт подъездной дороги, залатали ямы и привели в порядок люки ливневой канализации. Работы обошлись в 3824 евро, из которых 1912 евро выделил город.

единились и совместно привели в порядок общий двор. На эти цели им удалось получить от самоуправления 10000 евро. Второй наш проект заключался в восстановлении дорожного покрытия для подъездного пути к дому. В этом случае дом также получил поддержку от самоуправления.

– Как действовать собственникам, чтобы участвовать в этой программе?

«ЖДЕМ УМЕНЬШЕНИЯ СЧЕТОВ ЗА ТЕПЛО!»



Вита Яковицкая, контактное лицо собственников квартир из дома по ул. Вигриежу, 30, Елгава.

Первый дом, который будет реновирован в Елгаве по новым условиям программы государственного софинансирования реновации, это пятиэтажка на улице Вигриежу, 30. В рамках проекта будут утеплены внешние стены здания, а также его последний этаж и подвал. Также строители обновят крышу дома, заменят окна, наружные двери и все внутренние инженерные коммуникации и проведут ремонт лестничной клетки.

Вите Яковицкой, контактному лицу собственников квартир из дома по ул. Вигриежу, 30, пришлось особенно потрудиться над тем, чтобы реновация многоэтажки стала возможной.

– Активисты дома давно думали о реновации и поручили мне провести в доме опрос. Таких опросов было два или три, но каждый раз мне не удавалось получить нужное количество подписей, – говорит Вита. – Это была очень трудная ра-

бота! Некоторые жители были так резко настроены против утепления, что муж говорил мне: «Бросай уже это свое хобби!»

Но Вита дела не бросила. Со временем состав жильцов в доме обновился, у Виты появилось больше сторонников. Однако главным камнем преткновения оставался финансовый вопрос.

– В нашем доме живут небольшие семьи. Соседи спрашивали, как рено-

вация повлияет на общие квартирные счета. Но в конце концов мы пришли к выводу, что от утепления только выиграем. Ведь до сих пор наши счета за тепло были одними из самых высоких в Елгаве, – рассказала представитель жильцов.

Сомневающиеся соседи говорили Вите: «Пусть сегодня мы много платим за отопление, но мы хотя бы знаем, каким будет квартирный счет».

Она отвечала: «Но ведь так мы никогда не станем платить меньше. Вдобавок завтра счета могут повыситься, потому что тарифы на тепло только растут». И что же? В итоге таких переговоров за реновацию в доме проголосовало больше 70% владельцев квартир.

– Конечно, для оплаты работ нам понадобилось оформить банковский кредит, – признается Вита. –

Но большой плюс заключается в том, что 50% от стоимости реновации оплатит учреждение Altum. Это уникальная возможность, которую нельзя было упустить. Ведь программа однажды закончится, и таких выгодных условий для утепления уже не будет. Надо было использовать это время!

Сейчас жители дома по ул. Вигриежу, 30 с нетерпением ждут



– Необходимо, чтобы за участие в программе проголосовали владельцы квартир, представляющие 2/3 квартирных собственности в данном доме. Работники нашего предприятия по поручению собственников подготовят всю необходимую документацию для участия в программе самоуправления, организуют отбор строительной компании и проследят за выполнением работ.

Как подключиться к городской централизованной системе канализации?

– Какие работы можно выполнить по второй муниципальной программе, о которой вы упомянули?

– По второй программе жители могут получить софинансирование самоуправления на подключение дома к городской центральной канализационной системе. В 2017 году мы организовали такие работы на двух объектах. Надо сказать, что подключение к городской канализации приносит дому большую пользу, поскольку после этого отпадает необходимость чистить канализационные колодцы, вдобавок эти колодцы не всегда находятся в идеальном состоянии, поэтому нечистоты просачиваются в грунт. Подключение к центральной канализации требует от дома вложений, но в долгосрочном периоде оправдывает себя. Мы обслуживаем несколько домов, которым следовало бы участвовать в этой программе. Жители понимают, насколько это важно, поэтому каждый год один-два дома подают заявки на такие работы. Мы рады каждой инициативе и работе, которая идет на пользу домам и окружающей среде. **В**



окончания реновации. Они рассчитывают на уменьшение счетов за отопление. Поначалу экономленные деньги пойдут на выплату банковского кредита. Но в будущем жильцы увидят, что счета за квартиру стали меньше.

Вита Яковичка считает, что у реновации есть и другие преимущества, кроме финансовых: – В Елгаве высокие грунтовые воды, поэтому наш дом «ходит», что привело к образованию щелей между панелями. Термография показала, что через эти щели уходило много тепла. Как результат, наши жители замерзали в своих квартирах. Сейчас у нас уже установили новую отопительную систему с регуляторами. Частично в доме уже утеплены стены. И вот некоторые соседи, встречая меня, говорят: «Ох, нам стало даже жарко!» Но эту беду легко решить, регулируя батареи. Приятно, что наши люди наконец-то почувствовали, что зимой в квартире может быть тепло. **В**

ПОРА ПРИВЕСТИ ДВОР В ПОРЯДОК!

25 января Елгавская дума утвердила поправки к муниципальной программе по благоустройству дворов многоквартирных домов. Теперь самоуправление обещает жителям больший размер софинансирования, вдобавок в рамках проекта дома смогут привести в порядок не только двор, но и подъездные пути и площадки для мусорных контейнеров.

Поправки к правилам Елгавской думы №16–7 предусматривают, что жители смогут получить на эти цели софинансирование в размере до 10 000 евро. Напомним, что в 2017 году максимальная доступная сумма для благоустройства двора была равна 5000 евро. Повышенное софинансирование будут получать дома, которым для работ понадобится строительное разрешение или удостоверение карта. В свою очередь, если дому нужны только небольшие работы, максимальное доступное софинансирование составит 2000 евро. В обоих случаях самоуправление покроет не больше 50% от стоимости работ.

Еще больше денег!

Впрочем, из правила есть исключение. Если дом участвует в программе, чтобы привести в порядок подъездные пути, то максимальное софинансирование может достигнуть 80%. Это произойдет в случае, если это единственный подъездный путь к другому жилому многоквартирному дому или же если несколько домов подадут один проект на благоустройство общей площадки для мусорных контейнеров.

В рамках муниципального софинансирования дом может поставить детскую площадку. Для каждого вида работ доступно отдельное софинансирование. Также самоуправление готово частично оплатить участникам проекта расходы на строительную документацию.

В проекте городского бюджета на программу предусмотрено выделить 100 000 евро. Если денег не хватит на всех желающих, то самоуправление будет оценивать заявки в приоритетном порядке. Первыми софинансирование получают дома, желающие привести в порядок ливневую канализацию и площадки для мусорных контейнеров.

Вложили 76 тысяч евро

В прошлом году в рамках проекта Елгавской думы был благоустроен общий двор домов по ул. Католю, 6 и 8. Общая стоимость проекта – 76 тысяч евро, из которых 10 тысяч жителям выделило самоуправление. Раньше в этом дворе не было никакого дорож-



ного покрытия, сплошные рытвины, грязь и ямы. Зато сегодня это один из лучших дворов Елгавы.

Айвис – контактное лицо своего дома. Он приложил немало сил к тому, чтобы двор по ул. Католю, 6 и 8 был наконец приведен в порядок.

– Первые мысли о благоустройстве двора появились у наших жителей уже в 2015 году. Но, конечно, тяжело было собрать необходимые 75% голосов собственников квартир за участие в проекте. Главная трудность заключалась в том, что не все владельцы квартир находятся на месте, многие сдают квартиры и потому не принимают участие в общих собраниях. А часть присутствующих жителей равнодушны к благоустройству.

Айвис и его помощники отдали много сил на то, чтобы рассказать жителям двух домов о необходимости благоустройства двора и наконец убедить их. Решающим оказалась именно способность обоих домов прийти к единому решению, ведь отремонтировать половину двора не имело бы никакого смысла.

– Мы вложили в проект не только свои накопления, но и взяли кредит на четыре года. Наш управляющий – предприятие JNIP – во всем пошел нам навстречу и оказал большую поддержку, – говорит представитель дома.

Отремонтировали все!

Работы по благоустройству по ул. Католю 6 и 8 начались с прокладки ливневой канализации со всеми необходимыми коммуникациями. Далее возле дома по проекту сделали новую автостоянку на 18 мест, вымостили проезжую часть и тротуар плитками, установили мусорники. На въезде появился дорожный знак, позволяющий парковку во дворе только по специальным разрешениям.

– В нашем доме 64 квартиры – и 64 мнения об этом проекте, – признал Айвис. – Были люди, которые голосовали против благоустройства, говорили, что это слишком дорого. Но JNIP провел конкурс и выбрал самое выгодное предложение по цене и срокам гарантии. В среднем каждый владелец квартиры нашего дома в течение четырех лет будет платить за благоустройство двора по 12–13 евро в месяц (плата зависит от площади квартиры – прим. ред.).

В целом жители довольны обновленным двором. На ближайшее будущее они не планируют больших работ, говорят, что сначала надо расплатиться с банком. Однако теперь, когда жители собственными глазами увидели результаты общих решений, возможно, они решатся даже на полную реновацию своих домов. **В**

«ВЫ ИМЕЕТЕ ПРАВО ЗНАТЬ О ДОЛГАХ СОСЕДЕЙ!»

Плата за аренду земли уменьшится, в домах Елгавы будут новые договора с поставщиками услуг



Начало на стр. 3.

приняты поправки к Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления, согласно которым максимальная ставка аренды была понижена. В будущем, если землевладелец и собственники дома не смогут договориться между собой о плате за аренду земли, стоимость аренды земельного участка для владельцев приватизированных квартир и художественных мастерских будет определяться следующим образом:

- 1) с 1 января 2018 года – до пяти процентов от кадастровой стоимости участка в год;
- 2) с 1 января 2019 года – до четырех процентов от кадастровой стоимости участка в год;
- 3) с 1 января 2020 года — до трех процентов от кадастровой стоимости участка в год.

Под управлением предприятия Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde находятся 35 многоквартирных домов, в которых заключен договор на аренду земли. Еще с четырьмя землевладельцами, которые отказались заключать договора с владельцами многоквартирных домов, ведется спор.

Например, под управлением JNĪP находятся жилые дома, расположенные на участке земли по адресу Мейю цельш, 40, Елгава. С 30 июня 2014 года между владельцем этой земли и управляющим жилого дома ведется судебный спор о констатации правовых отношений аренды земли и взыскании долга за аренду. Неожиданное решение по этому делу принял Верховный суд Латвийской республики. Напомним, что сначала Валмиерский районный суд удовлетворил требования землевладельца по ул. Мейю цельш, 40, аналогичное решение приняла и коллегия гражданских дел Видземского окружного суда, куда JNĪP обратился с апелляцией. В свою очередь Верховый

суд, принимая во внимание нарушение норм процессуального права, отменил решение в пользу землевладельца и снова передал дело в суд апелляционной инстанции.

26 марта 2018 года коллегия гражданских дел Видземского окружного суда вновь будет рассматривать иск землевладельца *Latzemes aktīvi* против JNĪP о констатации правовых отношений аренды земли с владельцами домов по ул. Мейю цельш, 40. Вместе с тем продолжается и судопроизводство о взыскании долга по арендной плате.

Срок истечения обязательств

– Некоторые владельцы и арендаторы квартир спрашивают, когда истекает срок исковых требований при взыскании долгов по квартплате и коммунальным услугам. Бытует ошибочное мнение, что такие долги можно взыскивать только три года. Что ж, коммерческий закон (статья 406) действительно определяет, что требования по коммерческой сделке истекают через три года, если только в законе не определен другой срок их истечения. Но в соответствии с первой частью 11 статьи Закона об управлении жилыми домами к договорам полномочий в сфере управления применяются требования Гражданского закона, если только в самом Законе об управлении не говорится иначе. Например, взыскивая долги, управляющий действует от имени владельцев квартир в качестве их уполномоченного лица. Управляющий является не самостоятельным субъектом, а лишь представителем общности владельцев дома. Ведь в соответствии с 5-м пунктом Закона об управлении жилыми домами сами владельцы жилого

дома обязаны обеспечить ему управление. Из этого следует сделать вывод, что в данном случае нет основания для применения условий по сроку истечения долговых обязательств, определенных в 406-й статье Коммерческого закона, поскольку в спорах, которые проистекают из договоров полномочий, срок истечения исковой давности по условиям Гражданского закона составляет десять лет.

Договора на услуги

– Для того, чтобы обеспечить дальнейшее сотрудничество между владельцами жилых домов и поставщиками услуг, каждый жилой дом имеет право заключить договор на обеспечение услуг, необходимых для содержания этого жилого дома. Договор должен быть заключен отдельно с каждым поставщиком услуг. Основываясь на доверенности владельцев жилого дома, управляющий в Елгаве организует заключение договоров с поставщиками услуг от их имени.

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* управляет 415 жилыми домами. Заключение договоров с поставщиками услуг для каждого дома происходит постепенно. Управляющий организует заключение договоров с поставщиками услуг, чтобы обеспечить владельцам жилого дома более качественные услуги.

После того, как правовые отношения с поставщиками услуг в Елгаве будут приведены в порядок, владельцам квартир будет обеспечена возможность по-прежнему рассчитываться за эти услуги через управляющего. Обязанностью управляющего является немедленно перевести полученные от владельцев жилого дома платежи поставщику услуг, причем в том объеме, в котором заплатили сами квар-

тировладельцы. В свою очередь, если за кем-то из собственников дома скопятся долги, управляющий сможет подать единый иск на их взыскание, что облегчит работу судов.

О перенятии права управления домом и перезаключении договоров управления

– JNĪP уже много раз обращал внимание жителей на то, что самоуправление ведет приватизацию государственных жилых домов, но долгосрочное управление такими домами функцией самоуправления не является. В связи с этим общность владельцев квартир каждого дома обязана перенять права управления домом у

заключив при этом договор с другими собственниками.

Более чем 95% жилых площадей под управлением *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* уже управляются на основании договора полномочий с владельцами дома, и только примерно 5% всего жилого фонда *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* управляется на основании делегирования Елгавского самоуправления.

Для каждого владельца квартир самым важным является собственное жилье. Но если о личной собственности каждый из нас заботится самостоятельно, то об общей части собственности в многоквартирном доме надо заботиться всем вместе. Перенятие права управления домом – это способ проявить о доме такую заботу.

«Закон об управлении жилыми домами определяет, что владелец жилого дома обязан обеспечить жилому дому управление».

самоуправления. JNĪP помогает своим клиентам это сделать.

Для этого на основании решения, принятого общностью собственников квартир, и по их указаниям управляющий готовит прошение о передаче управления домом самим владельцам квартир. Это прошение управляющий подает в Думу, которая и принимает решение о передаче права управления общности собственников дома. Такой порядок предусмотрен 51-й статьей Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления. Напомним, что в договоре купли, заключенном между приватизационной комиссией и владельцами, оговаривается обязанность владельца квартиры вступить в управление общей собственностью жилого дома,

Владелец многоквартирного жилого дома обязан поддерживать технические и эксплуатационные показатели своей собственности в таком состоянии, чтобы они не вредили ни самому хозяину, ни соседям, ни прохожим, ни пользователям.

Новые договора на управление

– В последнее время в Елгаве актуализировался вопрос о перезаключении договора на управление. С 1 января 2011 года права и обязанности владельца квартиры определяет Закон о квартирной собственности, в 10-й статье которого определена обязанность владельца квартиры участвовать в управлении жилым домом. Закон об управлении жилыми домами определяет, что владелец жилого дома обязан обеспечить жилому дому управление. В свою очередь, переходные правила Закона об управлении гласят, что все договора на управление, которые были в силе на момент вступления закона в силу, но при этом не отвечали требованиям данного закона, должны быть приведены в соответствие с требованиями закона до 31 декабря 2011 года. Итак, если договор на управление в вашем доме не соответствует закону, то вашей обязанностью является его перезаключить с учетом новых требований. **B**

Радиаторы «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

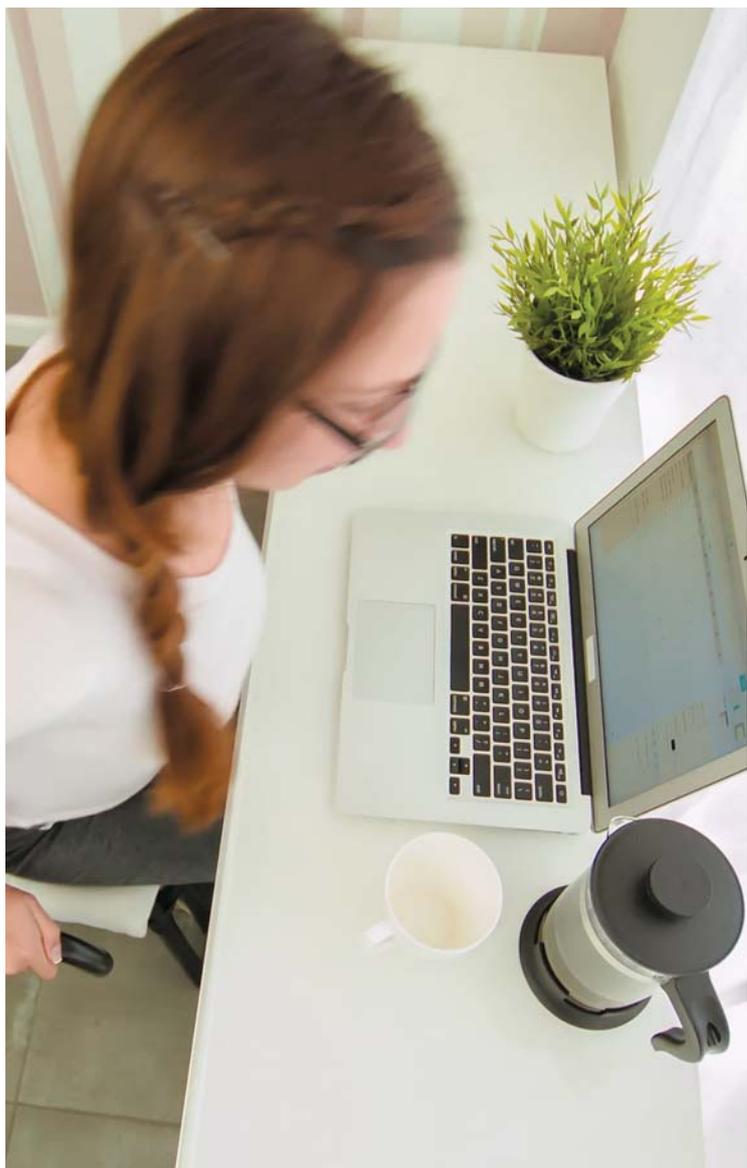
Соль
техническая
Песок
с солью

навалом и в мешках по 50 кг

ВЫВОЗ И УБОРКА ЛИСТЬЕВ И СНЕГА

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. 67529957 с 8.00 до 20.00, моб. 29255785



НАЙДИТЕ СВОЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО В ИНТЕРНЕТЕ!

В Информативной системе JNIP появятся новые услуги

Мы рассчитываем на то, что в будущем жители смогут авторизоваться в системе и при помощи ID-карты. Такая карта является одним из средств идентификации пользователей.

Личные данные в полной безопасности!

– Жители Латвии через СМИ хорошо информированы о своих правах на защиту личных данных, – продолжает Алвис Стражинскис. – Однако некоторые клиенты были смущены необходимостью идентифицироваться в нашей Информативной системе при помощи данных интернет-банка. Они спрашивали: «Что же, вы теперь получите данные наших банковских счетов?»

На это могу ответить, что при авторизации пользователя через интернет-банк мы не получаем ни доступа к счетам пользователя, ни вообще никакой его частной информации. Данные пользователей обрабатываются в самом интернет-банке, в безопасности которого сомневаться не приходится. Мы получаем только сведения о том, является ли пользователь интернет-банка и нашей Информативной системы одним и тем же лицом.

После введения более строгих правил идентификации в Информативной системе мы начали работать над расширением спектра услуг для пользователей. Например, это возможность высказать свое мнение как владельца квартир при обсуждении вопросов по дому и дистанционно участвовать в принятии решений.

Оплата счетов станет удобней

В 2018 году, возможно, в Информативной системе появятся и другие новые услуги.

– Например, жители Елгавы, которые одновременно являются клиентами и JNIP, и поставщика тепла Fortum Jelgava, давно спрашивают, когда они смогут платить за отопление через нашу Информационную систему, – го-

ворит Стражинскис. – Дело в том, что в Елгаве действует система прямых расчетов за теплоэнергию, поэтому жители получают отдельные счета Fortum. Мы согласны с тем, что эти счета удобнее оплачивать через нашу Информационную систему, как сегодня это уже происходит со счетами самого JNIP. Мы работаем над тем, чтобы обеспечить клиентам такую возможность.

Закажите электронную квитанцию!

– Мы видим, что все больше жителей Елгавы хотели бы получать счета за квартиру не в почтовый ящик, а по электронной почте. Каждый месяц количество электронных счетов увеличивается на 50-60 и сейчас составляет уже 7000. Это значит, что электронные счета предпочитает уже примерно половина клиентов JNIP.

Для того, чтобы перейти на электронный квартирный счет, нашему клиенту необходимо пройти авторизацию в Информационной системе, зайти на свою личную страничку и поставить соответствующую отметку о виде получения счета. Код для первичной авторизации можно найти в своем ежемесячном квартирном счету. На данный момент в нашей Информативной системе уже примерно 8400 активных пользователей.

Пользователи ставят управляющему оценки

– Хочу напомнить клиентам JNIP, что в прошлом году мы разработали систему оценки работы управляющего. Каждый авторизованный пользователь Информационной системы может поставить нам отметку: «Хорошо», «Средне» или «Плохо». Если наш клиент оценивает работу JNIP от-



Алвис Стражинскис, руководитель IT-отдела предприятия JNIP

меткой «Плохо», то он может указать, чем именно недоволен. Негативные отметки мы анализируем и стараемся предотвратить причины их нового появления. По полученным отметкам мы видим, что примерно две трети пользователей нашей работой удовлетворены или считают ее отличной. Конечно, хотелось бы видеть еще больше позитивных отметок, но довольный клиент – это нормально и обычно не требует дополнительных доказательств. Самыми активными остаются недовольные клиенты, поэтому мы и наблюдаем такое распределение «сил».

Также Алвис Стражинскис просил жителей Елгавы не забывать о других функциях Информативной системы:

– Например, у клиентов JNIP по-прежнему имеется возможность задавать через Информативную систему свои вопросы. Специалисты JNIP готовят ответы максимально быстро. Интересно, как со временем меняется содержание нашей переписки. Мы получаем от них все больше обширные вопросы и более конструктивные предложения. Активное выражение негативных эмоций осталось в прошлом. Это значит, что владельцы квартир видят в нас доверенного партнера. **В**

«При авторизации пользователя через интернет-банк мы не получаем ни доступа к счетам пользователя, ни вообще никакой его частной информации».

А. ШЕВЧЕНКО

Предприятие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP) при обслуживании клиентов использует самые современные технологии. Уже много лет каждый собственник квартиры, являющийся клиентом JNIP, может использовать специально созданную Информативную систему с доступом с домашней страницы управляющего в интернете по адресу www.jnip.lv, раздел E-Lietas. В личном разделе этой системы владелец квартиры найдет всю доступную информацию о доме, сможет получить счет за управление и связанные с ним услуги, задать вопрос и поставить оценку управляющему.

Число пользователей растет

К началу 2018 года уже 8400 жителей Елгавы регулярно использовали Информативную систему JNIP, чтобы следить за делами своих домов и общаться напрямую с управляющим. Руководитель IT-отдела предприятия Алвис Стражинскис рассказал, над чем работает его отдел и какие новые услуги для жителей появятся в Информационной системе в будущем.

– Каждый год становится для нашего предприятия годом перемен. Например, предыдущим большим вызовом для JNIP стало введение налога на добавленную стоимость на плату за обслуживание домов с 1 июля 2016 года. Мы успешно справились с поставленными перед нами задачами и готовы к новым.

Так, в 2018 году мы должны подготовиться к выполнению новой Всеобщей регулы ЕС по защите данных, касающихся обработки личных данных. Напомню, что регула относится ко всем предприятиям, которые получают и обрабатывают личные данные жителей. К таким предприятиям относится и JNIP, обрабатывающий личные данные клиентов при помощи Информативной системы.

Надо сказать, что мы готовились к новым требованиям по обработке и защите личных данных наших клиентов заранее. Возможно, пользователи заметили, что мы ввели более строгий механизм авторизации для доступа ко многим разделам Информативной системы предприятия, которые могут содержать личные данные. Теперь авторизация собственников квартир, желающих использовать Информативную систему, ведется через интернет-банк.

РЕМОНТИРУЕМ ДОМ ЗА ПОЛЦЕНЫ!

Рижская дума запустила программу поддержки жильцов

Стартовала программа поддержки Рижской думы, цель которой улучшить техническое состояние жилого фонда столицы. Многоквартирные дома могут получить 50% муниципального софинансирования от сметы на проведение ремонтных работ и реновации в своем доме.

Кто может претендовать на поддержку?

Участвовать в программе могут многоквартирные дома:

- где сформировано товарищество квартирных собственников;
- где не меньше 10 квартир (десять кадастровых номеров);
- без долгов по налогу на недвижимость свыше 50 евро на одну квартиру (не должно быть долгов по налогу на принадлежащих квартирным собственникам других объектах недвижимости, если они также расположены в Риге).

Каков размер финансирования?

Рижское самоуправление предлагает три вида софинансирования, которые могут получить собственники квартир многоквартирных домов:

- на проведение мероприятий по повышению энергоэффективности дома (проще говоря, на утепление или реновацию) – не более 50% от общих издержек на проект;
- на ремонт всего дома или отдельных его элементов или технических систем, если они признаны опасными для жизни и здоровья людей, – не более 50% от общих издержек на проект;
- на проведение энергоаудита – 80% от издержек, но не более 426,86 евро;
- на разработку образцов технической документации для типовых проектов – 100% от издержек, но не более 5217,20 евро.

Куда обращаться?

Все, кто желают получить софинансирование на ремонт или реновацию в своем жилом доме от Рижского самоуправления, за консультацией могут обращаться в *Rīgas enerģētiskās aģentūra* («Рижское энергетическое агентство»), по адресу **ул. Бривибас, 49/53**

(5 этаж, 518 кабинет. Собственников квартир ждут по вторникам с 9:00 до 13:00 и по четвергам с 13:00 до 17:00 часов. Координатор программы – Мария Круглова, marija.kruglova@riga.lv).

Также консультацию можно получить по мобильному телефону **26664533**.

По этому же адресу – **ул. Бривибас, 49/53** (5 этаж, 518 кабинет) – нужно подавать готовые заявки на софинансирование.

Как осуществляется процесс получения финансирования?

- Квартирные собственники формируют товарищество, если его еще нет.
- Товарищество многоквартирного дома обращается за консультацией в «Рижское энергетическое агентство», где рассказывают, какие документы подготовить, на какую сумму может рассчитывать дом и как подать заявку.
- Товарищество дома (заручившись поддержкой большинства квартирных собственников) подает заявку на выделение софинансирования.
- Специальная комиссия рассматривает заявку и в течение 30 дней принимает решение.

■ Если решение комиссии положительное, то в течение 10 дней с товариществом заключается договор о том, что по факту проведения работ дом получит софинансирование Рижской думы.

Когда дом получит софинансирование: до проведения работ или после?

Как только подписывается акт сдачи-приемки объекта, то есть по окончании ремонтных или реновационных работ, Рижская дума выплачивает свою половину средств. Как оплатить труд строителей? Если у дома есть накопления, то это может быть авансовый платеж для строителей, а полная оплата за проделанные работы – уже после подписания акта сдачи-приемки объекта. Второй вариант – деньги в рассрочку.

Если заявка подана, но ремонт не состоялся?

Если по каким-то причинам ремонт не произошёл, хотя заявка была подана, то дом просто не получит финансирование, потому что деньги платят только по факту подписания акта сдачи-приемки объекта. **B**

ПОРА МЕНЯТЬ ВОДОПРОВОД!

Теперь в Риге можно ВДВОЙНЕ сэкономить на замене внутренних коммуникаций дома!

Водопроводные трубы в наших домах давно отслужили свое и просят замены. Жители домов, где замену водопровода откладывают, сталкиваются со многими неудобствами: плохим напором воды в кране, слабой циркуляцией горячей воды и постоянными авариями с риском залива квартир. Выход один – полная замена водопровода сразу или по этапам. Внимание! В 2018 году выполнить эти работы можно за полцены.

Как сэкономить 20–30% необходимых средств?

В октябре прошлого года управляющие подготовили для владельцев квартир планы ремонтных работ в 2018 году. Из плана можно узнать, планирует ли управляющий заменить коммуникации в вашем доме и за какую сумму.

– Как правило, владельцы квартир могут сэкономить 20–30% от стоимости работ, указанной в плане управляющего, – рассказывает Дмитрий Ширкин, директор предприятия *Smart Comfort*. – Для этого активистам дома нужно самим найти фирму,

которой они доверят замену водопро-

вода и канализации. Как правило, для этого жители проводят ценовой опрос нескольких фирм, выбирают одну и утверждают ее на общем собрании. После того, как дом сам нашел исполнителей работ, между представителями жильцов, строителей и домоуправлением заключается трехсторонний договор. Управляющий в таком случае берет на себя оплату замены коммуникаций из средств, накопленных жителями. Практика показывает, что работы по трехстороннему договору действительно обходятся домам дешевле.

Как сэкономить еще 50% необходимых средств?

Однако в 2018 году жители Риги могут достичь двойной экономии

средств при замене водопровода, поскольку в столице начала действовать программа поддержки собственников квартир. Рижская дума готова на 50% софинансировать практически любые ремонты в домах, в которых имеются товарищества квартировладельцев. Для участия в программе владельцы квартир должны перенять право управления домом и участвовать в конкурсе Рижского энергетического агентства.

– Наша компания много лет занимается заменой водопроводных и канализационных систем в многоквартирных домах, – говорит Дмитрий Ширкин. – Если дому необходим такой ремонт, наши специалисты бесплатно выедут на обследование, проконсультируют жильцов о лучших материалах и технологиях, а также бесплатно составят смету на будущие работы. С этим документом дом может участвовать в конкурсе Рижского энергетического агентства. В случае, если дом получит софинансирование, самоуправление оплатит ему 50% от стоимости нового водопровода, канализации, пожарного водопровода, отопительной системы и т.п.

Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки и закажите смету в компании *Smart Comfort*. Обращаться за консультацией можно по телефону **22848144** или **26676576**, электронному адресу smartcomfort@inbox.lv. Офис компании находится по адресу **ул. Каугуру, 2а в Риге.**

Важный бонус от компании Smart Comfort

Компания *Smart Comfort* готова не только заменить коммуникации вашего дома по выгодной цене, но и выполнить эти работы в рассрочку.

– Дело в том, что Рижская дума обещает выделять домам софинансирование только после подписания акта сдачи-приемки работ, – говорит Дмитрий Ширкин. – Это значит, что сначала владельцам квартир пришлось бы оплатить 100% от стоимости работ из накоплений дома или за счет кредита. Но мы предлагаем лучший вариант. С домом, который победит в конкурсе на софинансирование Рижской думы, мы по желанию владельцев квартир заключим договор о поэтапной оплате работ. Сначала дом сможет оплатить нам 50% от стоимости замены

коммуникаций. Остальные 50% дом должен будет оплатить только после получения средств от Рижской думы.

Это значит, что жителям не придется брать кредит в банке, если на счету их дома накоплено только 50% от необходимой суммы. Получается, что при сотрудничестве с компанией *Smart Comfort* дом сможет заменить внутренние коммуникации быстрее и без проблем. **B**

