

Делаем ВМЕСТЕ!

СЕЙМ РАЗРЕШИТ ВЫКУП ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ

Стр. 4

Что известно о проекте нового Закона
о прекращении раздельной собственности?

РЕНОВАЦИЯ СТАЛА ЕЩЕ ДОСТУПНЕЙ!

Стр. 6

Теперь деньги на утепление дома
может получить даже ленивый!

№3 (115), март 2018

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

А ВАМ НРАВИТСЯ ПОГОРЯЧЕЕ?

Правительство решило
повысить температуру
горячей воды в наших домах
до +55 градусов!
К чему это может
привести?

Стр. 7

СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ ЗА ГАЗОВУЮ ПЛИТУ?

В Латвии вводят новый тариф для всех,
кто пользуется газом!

Стр. 8



«БАРОНЫ» ВЫСТУПИЛИ ПРОТИВ СЕЙМА

Владельцы земли под жилыми домами не хотят терять сверхприбыли и оспаривают снижение платы для жильцов! Чем все закончится?



Лиене ВАРГА

В марте суд Сатверсме приступил к рассмотрению дела, касающегося понижения платы за аренду хозяйской земли под многоквартирными домами. Напомним, что в прошлом году Сейм принял поправки к Закону о приватизации государственных и муниципальных жилых домов и к Закону о земельной реформе в городах ЛР, согласно которым ставка аренды земли под жилыми домами должна постепенно снизиться с 6 до 3% кадастровой стоимости участка в год. Разумеется, землевладельцам это предложение очень сильно не нравится, вот они и обратились в суд Сатверсме.

На кон поставлены миллионы евро!

По сути, поправки к законам уже начали действовать, поскольку с 1 января 2018 года ставка аренды хозяйской земли в Латвии снижена до 5% от кадастровой стоимости в год. Через два года ставка должна достигнуть исторического минимума – 3% от кадастра. На кон поставлены в прямом смысле слова миллионы евро.

По данным Государственной земельной службы, в Латвии целых 3677 многоквартирных жилых домов стоят на земле, принадлежащей третьим лицам. Жители вынуждены платить за аренду этой земли, за счет чего постоянную прибыль получают владельцы 7354 участков земли. Общая кадастровая стоимость этих землевладений оценивается как минимум в 130 миллионов евро, следовательно, каждый год максимальная плата за аренду может достигать 7,8 миллионов евро.

Кто вспомнит о 111 000 собственников квартир?

Снижение платы на 1% дает жителям экономию сразу в 1,3 миллиона евро в год. При этом прибыль понижается у нескольких тысяч землевладельцев, а выгоду почувствуют собственники 111 000 квартир по всей Латвии. И ведь речь идет вовсе не о том, чтобы отобрать у хозяев земли кусок хлеба, а лишь о том, чтобы установить справедливую прибыльность для этого бизнеса.

Но землевладельцы решительно против понижения ставки аренды и уже в конце 2017 года объединились, чтобы подать единый иск в суд Сатверсме, требуя возвращения прежней 6-процентной ставки аренды.

Народ против земельных баронов

Сейчас суд Сатверсме заслушивает экспертов, а за ходом дела внимательно следит общество

«Народ против земельных баронов», которое представляет интересы собственников квартир.

– Это дело, по существу, очередная попытка сделать «земельных баронов» еще богаче, а тысячи и так уже униженных собственников квартир унижить в очередной раз, – говорится в сообщении общества «Народ против земельных баронов». – Правда, на сей раз вместе с владельцами квартир, которые в результате принятых в 90-е годы необдуманных законов и проведенной в спешке денационализации земли стали жертвами так называемой «принудительной земельной аренды», будет унижен и главный законодательный орган Латвии – Сейм, принявший в июне 2017-го года поправки, предусматривающие постепенное, по 1% в год, уменьшение размера принудительной земельной аренды с 6% до 3% от кадастровой стоимости земли под многоквартирными домами.

Новоиспеченные «земельные бароны», взимающие принудительную аренду за землю, в очередной раз желают, чтобы суд Сатверсме эти изменения в законе отменил.

Где социальная ответственность государства?

Товарищество «Народ против земельных баронов», объединяющее несколько тысяч собственников квартир, обращает внимание общества на тот факт, что вопрос, который 6 марта 2018-го года начал рассматривать суд Сатверсме, затрагивает жизненные интересы примерно 111 тысяч собственников квартир, чьи дома расположены на земельных участках, принадлежащих другим лицам:

– Если посчитать собственников квартир вместе с членами семей, то это около 300 000 тысяч человек или примерно 15% населения страны. В преамбуле к Сатверсме Латвия провозглашена СОЦИАЛЬНО ОТВЕТСТВЕННЫМ ГОСУДАРСТВОМ, и, на наш взгляд, интересы такой большой группы населения более важны, нежели интересы небольшой группы собственников земли. Обращаем также внимание общества на то, что в процессе денационализации землевладельцы имели ясное представление о том, что на передающейся в их собственность земле находятся многоквартирные дома, квартиры в которых принадлежат десяткам других людей.

Следует отметить, что 90% процентов этих земельных собственников не являются бывшими владельцами земельных участков и их наследниками, которым права собственности были восстановлены по закону о Земельной реформе. Эти собственники перекупили землю у бывших владельцев, и для них это – целенаправленный, гарантированный государством бизнес, основанный на взыскании принудительной арендной платы, обеспечивающий им такую норму прибыли, которая в несколько раз превышает доход по денежным вкладам в любом банке мира.

Реальные расходы жителей очень высоки!

– Что еще более интересно, согласно действующему законодательству, собственники земли никаким образом не участвуют в содержании и обхождении своих земельных участков, – подчеркивают общественные активисты. – Все эти обязанности возложены на собственников квартир. Именно они оплачивают работу дворников, покос травы, уборку и вывоз опавшей листвы и снега. В результате реальные расходы собственников квартир достигают 10% от кадастровой стоимости (арендная плата плюс расходы на содержание земельного участка), в то время как собственник земли пользуется исключительным правом получать установленную законом арендную плату, которая с лихвой покрывает связанные с этим административные расходы.

Эти землевладельцы действуют по принципу: у них только права, а обязанности – это удел исключительно владельцев квартир в домах, стоящих на их земле (воистину, образцовая модель безоговорочных отношений между господином и слугами!).

Нынешняя ситуация, сложившаяся в государстве по вопросу принудительной земельной аренды, опасна, вредоносна, абсурдна, аморальна и неприемлема.

Неужели это та самая демократия, о которой говорится в Сатверсме Латвийской Республики?

Мы надеемся на справедливое решение Конституционного суда, которое не должно быть принято, основываясь на принципах рыночной экономики. Это должно быть честное, ответственное государственное решение, которое наконец-то упорядочит эти отношения в соответствии с принципами высшей справедливости. **B**

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

СЧЕТЧИКИ ВОДЫ БУДУТ ПРОВЕРЯТЬ РЕЖЕ?

Сейчас каждый владелец квартиры или дома обязан верифицировать свои счетчики воды не реже, чем раз в четыре года. Однако депутаты Сейма предлагают внести изменения в нормативные акты, чтобы в будущем верификацию счетчиков приходилось делать максимум раз в шесть лет, вдобавок отвечать за это мог бы поставщик услуги, сообщает lvportals.lv.



В конце прошлого года Роман Наудиш, председатель парламентской Комиссии по вопросам народного хозяйства, среды и региональной политики, высказался в социальных сетях на тот счет, что верифицировать счетчики воды нужно не раз в четыре года, как это делается теперь, а раз в восемь лет. При этом депутат допустил, что «кто-то лоббировал этот вопрос на государственном уровне и теперь потирает руки, поскольку вся страна раз в четыре года меняет счетчики. Думаю, если счетчик выполняет свои функции, верификацию можно проводить раз в восемь лет или даже реже».

В конце февраля инициативу о продлении сроков рассмотрела Народохозяйственная комиссия, причем депутаты вступили в дискуссию с представителями ответственного за вопрос Министерства экономики. С мнением Р. Наудиша согласились депутаты Анри Матисс и Инесис Бойкис. Они напомнили, что счетчики бытового газа меняет и верифицирует частное газовое предприятие.

«Если один ворует газ, то другие жители дома за это не платят, – за-

метил А. Матисс. – Почему же, если такое происходит с водой, остальные жители должны поголовно платить за потери? Неужели этот вопрос нельзя решить? Решение, пожалуйста!»

Верификация должна быть подтверждена фактами

«По мнению Министерства экономики, во время определения сроков верификации важно опираться не на предположения, а на научные, технические и практические факты и аргументы, ведь этот вопрос напрямую касается интересов потребителей, то есть всех пользователей счетчиков воды. Нельзя допустить, чтобы расчеты за потребленную воду основывались на некорректных измерениях, – заявил Валдис Липскис, представитель Министерства экономики.

По его словам, министерство продолжает собирать необходимую информацию, чтобы идентифицировать возможности пересмотра срока верификации счетчиков воды. После полу-

чения этой информации будут оценены следующие возможности:

- зависимость периодичности верификации от диапазона счетчика (чем больше пропускная способность – тем большей может быть периодичность);
- установление дифференцированной периодичности для коммерческих учетных аппаратов, принадлежащих поставщикам услуг;
- увеличение периодичности верификации для электромагнитных и ультразвуковых счетчиков.

Валдис Липскис допустил, что периодичность верификации можно было бы увеличить для счетчиков, которые измеряют потребление воды по новым ультразвуковым и электромагнитным технологиям. При этом депутат Анри Матисс заметил, что счетчики такого вида стоят гораздо дороже обычных: «Вы что же, хотите, чтобы бабушка платила за верификацию своего счетчика не 20, а 100 евро?»

На комиссии также возник вопрос, почему в Латвии нельзя ввести дистанционное считывание показаний квартирных счетчиков воды, как это сделано с электрическими счетчиками. На это представитель Минэкономики заметил, что некоторое время назад такое предложение рассматривалось при обсуждении Закона об услугах водного хозяйства, однако поддержки оно не нашло.

Письмо правительству

Заслушав мнение Министерства экономики, депутаты остались недовольны и указали, что, по их мнению, профильное министерство не способно найти конкретное решение, которое избавило бы жителей от необходимости так часто и за собственные средства менять и верифицировать счетчики воды. По этой причине депутаты решили направить письмо Кабинету министров с просьбой внести в правила изменения, которые впредь позволят верифицировать счетчики воды раз в шесть лет. **В**

СДАЮТ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ул. Лачплеша, 24, к. А

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



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

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. 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, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 12 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

Рīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

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

«МЫ ЗАНЯЛИ СТОРОНУ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР!»

В Сейме разработан новый проект закона о выкупе хозяйской земли!

Илона МИЛЛЕР

Комиссия Сейма одобрила новый проект Закона о прекращении раздельной собственности, который может изменить очень многое для жильцов тех домов, что стоят на хозяйской земле. Новым законопроектом предусмотрено право владельцев квартир выкупать землю по кадастровой стоимости без применения коэффициента. Предполагается, что этот порядок начнет действовать в 2020 или 2021 году, а государство поможет собственникам жилья получить на покупку дешевые кредиты.

Выход из тупика

О том, как велась работа над новым законопроектом, рассказал ответственный за него депутат парламента Виктор Валайнис:

– Напомню, что уже года два назад в Сейм поступил проект Закона о прекращении раздельной собственности, разработанный Министерством юстиции. Этот законопроект был не особенно удачным, и парламент принял его в первом чтении с единственным намерением впоследствии его значительно улучшить. Но работа по улучшению законопроекта давалась непросто, начались дискуссии о том, кто должен руководить процессом, и дело оказалось в тупике. Сложилась необычная ситуация: Сейм поддержал законопроект, у которого на деле не было никакой поддержки.

– Как парламент вышел из тупика?

– Время шло, и после нескольких серьезных переговоров руководство рабочей группой по разработке нового законопроекта доверили мне. И вот две недели назад наш проект был одобрен на комиссии Сейма.

Как это будет работать?

– Чем же ваш законопроект отличается от первого, признанного бракованным?

– Расскажу о деталях. По нашей идее, процесс выкупа хозяйской земли в доме должен начинаться с голосования собственников квартир. За выкуп должно проголосовать простое большинство владельцев квартир дома. Без этого голосования дело вообще не может быть запущено.

Проголосовав за покупку земли, собственники квартир одновременно должны выбрать уполномоченное лицо, которое будет выполнять все последующие работы. Опыт показывает, что этим уполномоченным лицом, скорее всего, будет управляющий домом. Первым делом он должен будет отправиться в самоуправление, чтобы получить справку о площади функционально необходимого участка, подлежащего выкупу.

– Зачем это нужно, если владельцы квартир годами платят за аренду этого определенного участка и знают его площадь?

– Затем, что сейчас в одних самоуправлениях происходит перерасчет функционально необходимых участков земли под домами, в других такой перерасчет только планируется. Самоуправление имеет право сообщить об этом владельцам квартир и выдать справку о площади участка после завершения новых замеров.

– Хорошо, с площадью участка разобрались, что дальше?

– После получения справки о площади земли уполномоченное лицо владельцев квартир должно отправиться в Государственную земельную службу, которая подсчитывает кадастровую стоимость подлежащего выкупу участка. Это нужно, чтобы определить плату за землю.

«Для того, чтобы получить кредит на выкуп хозяйской земли, никому из жителей не придется закладывать свою квартиру в банке», –

говорит Виктор Валайнис

Далее в доме должно произойти следующее общее собрание, на которое собственникам предстоит пригласить присяжного судебного исполнителя. На этом собрании рассматривается проект общего решения о том, какой будет плата за выкуп земли для владельца каждой отдельной квартиры.

– Зачем нужно присутствие судебного исполнителя?

– Если собственники соглашаются с предложенным расчетом, то судебный исполнитель собирает деньги и передает владельцу земли. Если у участка несколько собственников, то судебный исполнитель разделяет между ними плату пропорционально принадлежащим им идеальным частям участка.

Вторая попытка только через год

– Что будет, если собственники проголосуют против назначенной цены земли?

– Если же собственники жилья на втором собрании не соглашаются с платой за выкуп, то процесс завершится. Следующий раз вопрос о выкупе земли в этом доме может быть поднят не раньше, чем через год. Дело в том, что государство принимает на себя значительную часть расходов по подготовке дела о выкупе хозяйской земли. Например, выдача всех справок и работа судебного исполнителя будет оплачена из государственного бюджета. Для того, чтобы владельцы квартир не злоупотребляли помощью государства и не начинали процедуры выкупа каждый месяц, и были введены эти ограничения.

– Наши читатели часто спрашивают, собирается ли государство финансово поддерживать владельцев квартир в их желании выкупить землю под домом.

– Мы решили поручить Кабинету министров разработать особые правила, в которых будет предусмотрен

ЖИЛЬЦЫ НЕВИДИМОГО ФРОНТА

Управляющий напоминает: владелец квартиры, в которой задекларированы реально не проживающие там люди, переплачивает за вывоз мусора

Как известно, в Латвии немало мошенников, которые пытаются оформить декларирование места жительства по чужому адресу, не имея на это ни малейшего основания. Узнать о таком «квартиранте» можно по квартирному счету. Дело в том, что в домах, не перенятых самими собственниками, управляющий обязан выставлять жителям плату за вывоз мусора по количеству задекларированных в квартире лиц. Если вам пришел счет за двух человек, хотя в квартире вы живете один, это повод забеспокоиться.

Кристе Лейшкалнс, представитель муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, рассказал следующее:

– Мы настоятельно советуем владельцам квартир повнимательней почитать квартирные счета и проверить, за какое количество жителей они оплачивают услугу вывоза мусора. Возможно, в вашей квартире задекларирован родственник, давно уехавший за границу, бывший муж, друг, знакомый или вовсе чужой человек. Это значит, что вы каждый месяц переплачиваете за вывоз мусора.

В случае, если изучение квартирного счета помогло вам найти лишнего жильца, вам необходимо написать заявление в Департамент жилья и среды Рижской думы с требованием аннулировать декларирование этого человека.

Однако предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* предупреждает, что больше не имеет возможности делать перерасчет за оплату мусора в середине месяца. Например, если один из жильцов вашей квартиры аннулирует свою декларацию 20 марта, то вы не сможете вернуть средства,

переплаченные за вывоз мусора в течение 10 дней. Правильный счет придет вам только за вывоз мусора, начиная с апреля.

– Раньше мы действительно делали перерасчет за лиц, сменивших место декларирования в середине месяца. Доходило до курьезов: владельцы квартиры получали счета, в которых плата за вывоз мусора была начислена на 1,3 или 1,8 человека. Но это происходило не потому, что в квартире жили полтора человека, а потому что один из жильцов выехал в начале или в середине месяца, – рассказывает Лейшкалнс.

Такие перерасчеты стали невозможными, поскольку с этого года *Rīgas namu pārvaldnieks* потерял доступ к базе данных Управления по делам гражданства и миграции с информацией о задекларированных лицах.

– Теперь сведения об изменении числа жителей, задекларированных в домах под нашим

управлением, мы будем получать только раз в месяц, – подчеркнул представитель предприятия. – Так что и расчет платы за вывоз мусора будем производить только раз в месяц.

Как утверждает Кристе Лейшкалнс, самим владельцам квартиры не нужно сообщать управляющему о том, что в их квартире появился новый жилец или же один из прежних жильцов задекларировался по прежнему адресу. Эту информацию домоуправление получает автоматически. А вот следить за тем, не приписался ли к вам какой-нибудь чужак или мошенник, нужно очень пристально.

– Если каждый собственник жилья затребует аннулировать декларацию лиц, которые реально не проживают в его квартире, общие расходы дома на вывоз мусора не понизятся, – предупреждает специалист, – однако распределение платы за мусор в доме станет более справедливым. **B**

механизм такой поддержки. Возможно, эта помощь будет осуществляться через финансовое учреждение Altum путем выделения грантов, гарантий или пониженных ставок по банковскому займу. Ясно одно: в результате всего этого платежи жителей на время выплаты кредита за землю должны снизиться вдвое по сравнению с платой за аренду земли и равняться примерно 3% от кадастровой стоимости участка в год.

– А у госбюджета есть деньги на такую программу?

– У нас был очень конструктивный разговор с представителями министерств и Ассоциации коммерческих банков. Меня заверили, что в государственном бюджете найдутся средства для выделения поддержки жителям. Если говорим о суммах, то для начала, думаю, понадобится пара миллионов в год.

Жители не ограничены по срокам

– Как быстро владельцы квартир должны будут принять решение о выкупе земли?

– Важное отличие нашего законопроекта от проекта, разработанного Министерством юстиции, заключается в том, что мы не ограничиваем срока возможного выкупа земли. Если раньше планировалось, что жители смогут выкупить землю только в течение двух лет после вступления закона в силу, то теперь мы решили, что владельцы квартир должны иметь возможность голосовать за выкуп хозяйского участка в любое удобное для них время – и через пять лет, и через семь, и даже позже.

– Закон получился довольно сложным.

– Действительно, но это не случайно. Этим законом мы вмешиваемся

в отношении двух частных лиц: владельца квартиры и собственника земли, причем занимаем сторону жильцов. Это не совсем обычная ситуация, поэтому закон и пришлось сделать таким сложным. Сначала я также был против привлечения судебного исполнителя, мне казалось, что стороны и сами смогут разобраться между собой. Но потом я понял, насколько тут велик риск осложнений и конфликтов. В результате мы вернулись к привлечению посредников в лице судебных исполнителей, которые должны сделать процесс выкупа земли прозрачным и понятным.

– Что еще нужно знать о вашем законопроекте?

– Интересный нюанс заключается в том, что закон защищает интересы собственников квартир даже в том случае, если хозяйская земля под их домом заложена в банке. В Ассоциации коммерческих банков нам сообщили, что готовы снять отметку о залоге и не требовать дополнительных денег с покупателей земли. За всю сумму займа по-прежнему будет отвечать тот, кто заложил землю – ее бывший хозяин. Как видите, мы постарались предусмотреть все нюансы.

Заводить долги опасно

– Что произойдет с владельцами квартир, которые не будут платить за выкуп земли несмотря на решение общего собрания?

– Управляющий будет выписывать им счета. Когда за отдельным владельцем скопится долг, управляющий в обычном порядке подаст дело о взыскании долга в суд.

– Закон будет распространяться и на новые дома, которые были построены на земле третьих лиц в последние годы?



«Закон защищает интересы собственников квартир даже в том случае, если хозяйская земля под их домом заложена в банке».

– Нет, по нашей идее закон должен действовать только в многоквартирных жилых домах, для собственников которых арендные отношения с владельцами квартир наступили в принудительном порядке. Напомню, что многоквартирными домами в понимании закона считаются дома с четырьмя и более квартирами. Я хотел бы, чтобы Сейм принял наш законопроект, не переделывая его. Дальше,

когда закон вступит в силу и мы увидим, как он работает, в него можно будет вносить нужные поправки. По такому принципу действует, например, Закон об управлении.

Все начнется к 2020 году

– Когда новый закон может вступить в силу?

– С графиком пока определиться трудно, поскольку на данный момент мы еще ждем заключения от Министерства финансов. По моим расчетам, Сейм в течение ближайших двух-трех недель должен принять закон в первом чтении и окончательно одобрить до выборов. Однако даже в этом случае закон вступит в силу не раньше 2020 или даже 2021 года.

– Почему так?

– Сейчас в Латвии происходит процесс пересмотра размеров функционально необходимых участков земли для многих домов. Также идет разработка новых критериев для оценки кадастровой стоимости недвижимости. Закон может вступить в силу только после того, как оба эти процесса будут завершены. **В**

RĪGAS ŪDENS ПРИЗНАЛ ОШИБКУ

«Плата за дождь» по некоторым адресам отменяется!

В прошлом году предприятие *Rīgas ūdens* огорчило жителей многих микрорайонов столицы новой платой за дождевую воду, попадающую в ливневую канализацию. Счет «за дождь» зависел от размера участка земли, на которой стоит дом, вида его покрытия и других параметров. Владельцы квартир, увидев квитанции, опустили руки – и зря! Оказалось, что предприятие готово признать свою ошибку в подсчетах новой платы.

В конце февраля стало известно, что предприятие *Rīgas ūdens* провело обследование домов и прилегающих к ним территорий. Во многих случаях водоканал по результатам этого обследования аннулировал или снизил свои счета за ливневую воду, которую выставил клиентам в 2017 году.

В основном это относилось к тем жителям, которые получили счет сразу за два года пользования ливневой канализацией. Всего специалисты *Rīgas ūdens* обследовали территории 374 домов.

– В отдельных случаях мы убедились, что должны применять нулевой тариф, по другим адресам выставленный счет уменьшили, – сообщил представитель водоканала Артур Мүцениекс. – Но напоминаю, что каждый случай мы все-таки оцениваем отдельно. **В**

ВОПРОС

КАК ПОДЕЛИТЬ КВАРТИРУ ПОСЛЕ РАЗВОДА?



«Я развелась с мужем, но никак не могу заставить его съехать из общей квартиры. Бывший супруг постоянно устраивает ссоры, мы стали чужими людьми. Как решить квартирный вопрос?»

Гражданским законом установлено, что совладельцы квартиры могут разъехаться и без продажи квартиры, просто договорившись о порядке пользования этим жильем (например, квартиру можно совместно сдавать). Если один собственник хочет выкупить долю квартиры другого – предположим, бывшего супруга – или желает продать свою долю, то он должен высказать свое предложение в письменном виде. Теперь предположим, что бывший муж вовсе не хочет решать квартирный вопрос, так как ему нравится действовать жене на нервы. Что ж, в таком случае женщина может смело обращаться в суд, после

чего по решению суда квартира будет разделена и достанется кому-то одному. Суд может принять одно из трех решений:

- бывший муж должен продать свою долю жене за установленную сумму,
- жена должна продать свою долю супругу,
- совместное имущество следует продать с аукциона, а вырученные деньги поделить между совладельцами.

Такой же порядок действует в отношении совладельцев недвижимости, которые являются, например, родственниками, друзьями или вообще посторонними друг другу людьми. **В**

ОСТАЛОСЬ ТОЛЬКО ВЗЯТЬ ДЕНЬГИ!

Важные новости для владельцев квартир, которые хотят утеплить свой дом за полцены! Программа *Altum* стала еще доступней!

Марина МАТРОНИНА

Кабинет министров подготовил хорошие новости для жителей, которые желают утеплить свои многоквартирные дома с привлечением софинансирования фондов ЕС. На днях правительство приняло обширные поправки к нормативным актам, которые облегчили участие в программе. Напомним, что государство и раньше готово было оплатить жителям до 50% от стоимости реновации в любом многоквартирном доме с одним только условием – вложения должны были окупиться за 20 лет. Теперь срок окупаемости реновации увеличен до 30 лет.

Станет проще!

О новых правилах участия в программе утепления рассказала Дина Каупере, руководитель отдела энергоэффективности многоквартирных домов финансового учреждения *Altum*:

– Правила Кабинета министров №160, определяющие порядок улучшения энергоэффективности многоквартирных домов, были приняты в марте 2016 года. Нынешние поправки стали вторыми по счету и намного упростят условия программы.

Напомним, что утепление жилых домов для Латвии – дело не новое. В 2007–2013 гг европейские фонды и госбюджет уже выделили на эти цели около 85 миллионов евро, из этих средств жители могли получить софинансирование в размере 50% от затрат на утепление.

Первый этап программы администрировало Латвийское агентство инвестиций и развития (*LIAA*). К 2014 году по первой программе реновации в Латвии были утеплены около 750 домов, но по оценкам специалистов в утеплении нуждается еще 25 000 жилых домов страны.

Условия второго этапа поддержки реновации Кабинет министров утвердил в 2016 году. На этот раз Европа выделила Латвии на поддержку реновации уже 141,5 миллионов евро, софинансирование из госбюджета составит еще около 25 миллионов. Общий бюджет в 166 миллионов Латвии необходимо освоить до 2023 года. Сама программа, управление которой переняло учреждение *Altum*, пополнилась новыми возможностями для жителей, однако главный ее принцип не изменился: начиная реновацию многоквартирного дома,

его собственники могут получить от



государства компенсацию в размере до 50% от своих затрат.

На март 2018 года финансовое учреждение *Altum* получило от представителей жилых домов 295 проектов на утепление. Общая сумма запрошенного софинансирования – 44,2 миллиона евро. При этом положительную оценку уже получили 206 проектов на сумму 30,7 миллионов евро, в 26 домах уже завершена закупка и определен исполнитель утеплительных работ.

Вопрос с НДС решен!

После принятия поправок к правилам Кабинета министров участвовать в программе софинансирования реновации станет еще проще.

– Одновременно нами был решен неприятный вопрос с оплатой налога на добавленную стоимость (НДС), – сообщила Дина Каупере. – Раньше каждый управляющий, который брался за выполнение проектов по реновации, много сил тратил на выяснение того, является ли каждый конкретный собственник квартиры плательщиком НДС или нет. От этого зависело, какие счета ему выписывать за утепление. На данный момент мы достигли соглашения со Службой госдоходов о том, что впредь отдельные счета за реновацию придется выписывать только тем владельцам квартир, которые имеют право на возврат НДС.

Это значит, что если какой-нибудь владелец квартиры в доме ведет обычную хозяйственную деятельность, скажем, готовит варенье для продажи, то впредь он будет считаться такой же частью общности собственников, как любой обычный собственник квартиры. На общность же собственников выписывают один общий счет.

А вот если в доме есть магазинчик, владелец которого действительно ведет сделки, облагаемые НДС, то для него по-прежнему надо будет выписывать отдельный счет. Но надо понимать, что таких совладельцев в жилых домах очень мало, поэтому новый порядок облегчит жизнь управляющих. В частности, им будет проще объяснить тем же строительным компаниям, почему нужно выписывать отдельные счета для разных категорий владельцев квартир.

Эти поправки должны вступить в силу вместе с поправками к правилам Кабинета министров, то есть примерно в начале апреля, сообщили в *Altum*

Что изменилось в правилах?

■ Расходы на техническую документацию. Теперь, подавая в *Altum* заявку на грант, уполномоченное лицо дома может внести в список компенсируемых расходов также все затраты на техническую документацию с 1 января 2017 года. Это значит, что дом получит обратно 50% от стоимости пакета технических документов.

■ Руководство проектом. Отныне в заявку на грант также можно включать и расходы на руководство проектом в течение шести месяцев до подачи самой заявки. То есть все расходы, связанные с организацией обследования дома, общих собраний и т.п., теперь также будут наполовину оплачены *Altum*.

– Для того, чтобы *Altum* компенсировал дому затраты на техническую документацию и руководство проектом, уполномоченное лицо должно подать нам оправдательные документы. В случае с руководством проектом это, например, бухгалтерские данные, подтверждающие плату работнику за конкретное число рабочих часов, – объясняет Дина Каупере. – Также хочу подчеркнуть, что в число компенсируемых можно включить расходы только на ту техническую документацию, которая необходима для подготовки заявки дома на участие в программе.

■ Накопления жителей. Прежде в нормативных актах было указано, что софинансирование ЕС может получить дом, который проводит реновацию за счет кредита банка, договора с компанией *ESKO* или за средства управляющего. Однако в Латвии есть дома, которые самостоятельно накопили достаточно денег и не нуждаются в займе для реновации. Теперь в правилах сказано, что и такие дома могут получить 50-процентное софинансирование при участии в программе *Altum*.

– При этом дом может оплатить из накопленный как полную стоимость реновации, так и ее часть, например, 20 или 30%, остальные же средства одолжить у банка или управляющего, – говорит эксперт *Altum*. – В любом случае софинансирование будет относиться к полной стоимости утепления.

■ Размер гранта. Раньше размер гранта зависел от того, какого энергосбережения дом рассчитывал добиться при помощи утепления. Чем больше по расчетам проектировщиков сокращалось потребление теплотехники, тем большую финансовую поддержку должен был получить дом. Однако теперь эта градация отменена. Любой дом, в котором потребление тепла после реновации должно снизиться ниже 90 киловатт-часов на квадратный метр в год, будет получать грант в размере 50% от стоимости реновации.

Факт

Всего до 2023 года по программе «Содействие повышению энергоэффективности жилых зданий» планируется утеплить около 1000 домов.

– Простыми словами говоря, теперь дома смогут получать деньги не только на полную реновацию, но и на частичные работы по утеплению, – поясняет Дина Каупере.

■ Окупаемость. Ранее правилами было предусмотрено, что затраты дома на реновацию должны окупиться за 20 лет. Это было одним из условий для получения гранта от *Altum*. Поправками к правилам Кабинета министров срок окупаемости утепления за счет экономии домом тепла продлен до 30 лет. Что это значит для жителей? Представитель *Altum* говорит:

– Раньше из-за небольшого срока окупаемости проекта за счет экономии теплотехники некоторые дома были ограничены в своих расходах на утепление. Например, некоторые работы жители должны были проводить полностью за свой счет, потому что иначе не укладывались в срок окупаемости проекта. Однако теперь ситуация очень изменилась, в результате участвовать в программе могут даже те дома, которые уже провели у себя частичную реновацию и нуждаются только в отдельных работах. Также это облегчает участие в проекте для жителей тех городов, в которых тарифы на тепло сравнительно невелики. Ведь раньше они были заложниками ситуации, поскольку не могли за 20 лет сэкономить на отоплении достаточно средств, чтобы окупить реновацию.

■ Руководитель проекта. До сих пор руководителями проекта по реновации жилого дома могли быть только и единственно работники уполномоченного лица (как правило – домоуправления). Теперь в правилах сказано, что теперь дом имеет право заключать отдельный договор на услуги руководства проектом. Это значит, что услуги руководства проектом может осуществлять другое юридическое лицо. Также и домоуправление как уполномоченное жителями лицо может заключить отдельный договор с другим предприятием на руководство проектом реновации.

Следует обратить внимание на то, что после вступления поправок к правилам Кабинета министров *Altum* обновит пакет документов, заполнение которых необходимо для участия в проекте. Так что будущим участникам программы нужно проявить особое внимание, чтобы не переписывать документы дважды. **B**

ГОРЯЧАЯ ВОДА СТАНЕТ ЕЩЕ ГОРЯЧЕЙ!



Как будут действовать новые правила против распространения легионеллеза в наших домах?

Илона МИЛЛЕР

Начиная с 9 марта, все управляющие Латвии обязаны в домах своих клиентов повысить температуру горячей воды на выходе из теплоузла до +55 градусов Цельсия. Это необходимо, чтобы победить возбудителей опасной болезни легионеллеза, которые разводятся в системах внутреннего водоснабжения дома. Особенно часто бактерии размножаются в насадках для душа и кранах, которыми жители редко пользуются, а также в глухих старых трубах.

У управляющего три новых обязанности!

Требование повысить температуру горячей воды в наших домах поддержал Кабинет министров, который 6 марта принял поправки к правилам №906 «Правила санитарного ухода в жилом доме». В правилах появился целый новый раздел, где говорится не только о повышении температуры горячей воды на выходе из теплоузла.

Согласно новым пунктам правил каждый управляющий отныне обязан информировать своих клиентов об опасности легионеллеза. Для этого он должен не реже раза в квартал высылать жителям информационные материалы Центра профилактики и контроля за заболеваниями о том, какие меры должен принимать каждый из нас для профилактики распространения легионеллы.

Министерство экономики уже сообщило, что такими профилактическими мероприятиями

должна быть регулярная очистка душевых насадок, слив застоявшейся в кране воды и т.п. Особо внимательным нужно быть, если у вас в квартире установлен бойлер или кондиционер, ведь эти устройства тоже могут стать рассадниками заразы.

Также в поправках к правилам КМ сказано, что теперь управляющий обязан регулярно обследовать водопровод и теплосети каждого дома с целью определить места возможного размножения опасных бактерий.

Стоимость нагрева воды возрастет

Положительный эффект решения правительства заключается в том, что жители Латвии будут больше защищены от легионеллеза. К тому же вода в наших кранах должна погорячеть.

Однако есть у решения Кабинета министров и минусы. Известно, что владельцы квартир во многих домах ради экономии проголосовали за понижение температуры горячей воды до +50 градусов, в некоторых же домах температура горячей воды ночью понижается вплоть до +35 градусов. Теперь, когда температура должна соответствовать требованиям правил Кабинета министров, стоимость нагрева одного кубометра горячей воды может вырасти на 10–15%.

Отказаться от повышения температуры очень трудно

Готовы ли домоуправления Латвии выполнить решение Кабинета министров? Об этом рассказал Гиртс Бейкманис, руководитель Латвийской ассоциации управляющих:

– В последние дни многие коллеги действительно обращаются ко мне с вопросами о новых правилах. Законодатель определил, что вода должна выходить из теплоузлов жилых домов с температурой в 55 градусов. Но что делать, если собственники квартир отдельного дома примут общее решение, по которому захотят снизить температуру до 50 градусов? С одной стороны, они имеют право распоряжаться своей частной

домового водоснабжения, – предупреждает Гиртс Бейкманис, – как результат, вырастут затраты жителей не только на нагрев воды, но и на ремонты. Существует риск, что в этих условиях владельцы квартир начнут устанавливать у себя в квартирах бойлеры вместо того, чтобы пользоваться центральным горячим водоснабжением. А это будет вдвойне опасно! Бойлеры куда чаще становятся рассадником легионеллеза, чем обычные трубы и души.

Как справиться с этой теоретической проблемой, пока никто не знает.

Результат компромисса

Интересно, что принятые Кабинетом министров правила на самом деле стали результатом большого компромисса. Министерство здравоохранения требовало от управляющих обеспечить жителям температуру горячей воды +55 градусов не на выходе из теплоузла, а непосредственно в кранах. Однако во время дискуссий специалистам по здравоохранению пришлось убедиться, что выполнить такое требование невозможно. Для того, чтобы обеспечить нормативную температуру горячей воды в кранах самых «холодных» квартир, управляющему пришлось бы обеспечить на выходе из теплоузла 70-градусную температуру воды. А это грозило бы не только огромными счетами, но и ожогами для жителей квартир, которые получают горячую воду первыми.

Будут ли действовать температурные полумеры против распространения бактерий, покажет время.

– Жителям важно самим понимать главное: при условии регулярной очистки сантехнического оборудования в собственной квартире они снижают риск заболевания легионеллезом до минимума, – подчеркнул руководитель Латвийской ассоциации управляющих. **В**

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

приглашает на БЕСПЛАТНЫЙ ознакомительный семинар по актуальным вопросам обслуживания домов и реновации

- 1 апреля – время, когда управляющий обязан предоставить жителям отчет по обслуживанию в 2017 году!
- Как разобраться в отчете управляющего?
- Что делать, если управляющий не дал отчета собственникам квартир?
- Как получить государственное софинансирование на реновацию вашего дома?

Когда: 10 апреля, 18.30 – 20.30

Где: Рига, ул. Э. Смильга, 46, здание

Пардаугавской исполнительной дирекции

Просьба заранее записаться на семинар по телефону **25603289**

Факт

По данным Всемирной организации здоровья, бактерия *Legionella spp.* размножается в системах водоснабжения при температуре от +20 до +45 градусов. Если температура воды повышается до +50 – +60 градусов, бактерия погибает.

Каждый год врачи Латвии определяют 20–35 случаев легионеллеза, причем эта опасная болезнь, поначалу похожая на пневмонию, очень коварна и может привести к смерти больного.

ТЕПЕРЬ БУДЕМ ПЛАТИТЬ И ЗА ГАЗОВУЮ ПЛИТУ!

Газовый оператор вводит новый тариф, но обещает, что счета 95% клиентов уменьшатся!

Лиене ВАРГА

На этой неделе Государственная комиссия по регулированию общественных услуг устроила общественное слушание проекта нового тарифа на газ. Поскольку газовый рынок Латвии в недавнем прошлом был открыт, теперь в стране появится новый вид платы за голубое топливо: плата за подключение. По такому же принципу мы уже платим абонентскую плату за электричество.

Заплатят и заводы, и обычные жители

Проект, согласно которому каждый пользователь газа в Латвии должен будет вносить деньги не только за потребленный газ, но и за само наличие подключения, в Регулятор представило дочернее предприятие АО *Latvijas gāze – Gaso*. Планируется, что фиксированный тариф на услуги газораспределительной системы будет зависеть от мощности газового подключения. Новую плату должны будут вносить как предприятия, использующие газ в промышленных масштабах, так и обычные жители, у которых в квартирах стоят газовые плиты или отопительные котлы.

До сих пор потребители природного газа различались по их годовому потреблению. Впредь для дифференцирования потребителей планируется учитывать их потребление газа, разрешенную мощность и эффективность ее использования.

Трубы надо на что-то ремонтировать

Введение новых тарифов председатель правления *Gaso* Илзе Годмане-Петерсоне объяснила необходимостью приспособиться к новой ситуации на рынке газа.

Изначально магистральные и местные газопроводы газораспределительной системы Латвии проектировались для значительно больших мощностей, в настоящее время они загружены не полностью, отметила Годмане-Петерсоне.

Также в последние годы произошли изменения в структуре потребления энергоресурсов – в 2016 году доля природного газа уменьшилась до 25,4%, а древесного топлива приблизилась к 30%. По сравнению с 2008 годом, когда были утверждены действующие тарифы распределительной системы, прогнозируемое потребление природного газа в 2018 году будет приблизительно на 33% меньше.

Поскольку до настоящего времени *Gaso* взимало тарифы (установленные 10 лет назад) только за фактически потребленный газ, доходы предприятия были изменчивыми. А вот затраты *Gaso*, наоборот, абсолютно прогнозируемые.

«В распределительной системе более 90% затрат – фиксированные и не зависят от потребленного объема природного газа, так как независимо от потребления необходимо обеспечивать содержание и обновление сети, осуществлять необходимые меры безопасности», – пояснили в *Gaso*.

В компании подчеркивают, что дисбаланс между расходами и доходами создает серьезные риски для поддержания стабильной работы сети, протяженность которой составляет более 5200 километров. В обновление и ремонт нужно постоянно вкладывать средства.

«Пустые» подключения

Действующие на сегодня тарифы не только устарели, но и ставят в неравное положение пользователей природного газа, заявили в *Gaso*. В компании сообщили, что в настоящее время у более чем 20 500 клиентов подключения с «нулевым» или очень низким уровнем потребления. Однако для этих «пустых» подключений необходимо также восстанавливать

инфраструктуру и поддерживать ее в исправном состоянии, и сегодня эти затраты покрывают другие потребители природного газа.

Есть и другие типы подключений – те, у которых мощность не соответствует уровню потребления.

Чтобы мотивировать конечных потребителей эффективнее использовать мощность подключения и обеспечить возможности для необходимых инвестиций в газовую сеть *Gaso* и решило пересмотреть тариф. Предполагается, что некоторые клиенты пересмотрят разрешенные нагрузки своих подключений.

Кто сколько будет платить

Gaso предлагает ввести двухступенчатый тариф, который включает фиксированную плату за подключение в зависимости от разрешенной мощности, и переменную составляющую, которая зависит от объема потребленного газа. Одновременно, в соответствии с договоренностью, достигнутой между странами Балтии, предусмотрено осуществить переход с учета потребления газа в единицах объема (м³) на учет в единицах энергии (кВт-час).

Согласно проекту новых тарифов, для потребителей, которые используют природный газ для плиты или подогрева воды, а также отопления (клиенты 1-го и 2-го сегментов), уста-

новлен выровненный фиксированный платеж для следующих типовых категорий мощности:

- до 6 м³/час фиксированный платеж составляет 1,77 евро в месяц;
- от 6 до 10 м³/час фиксированный платеж составляет 6,63 евро в месяц;
- от 10 до 16 м³/час фиксированный платеж составляет 10,60 евро в месяц.

Для наиболее крупных потребителей из числа домашних хозяйств, установленная разрешенная нагрузка которых превышает 16 м³/час (таких всего 0,5% среди клиентов 1-го и 2-го сегментов), и промышленных клиентов (3-й – 6-й сегменты), фиксированный платеж будет рассчитываться за каждую единицу разрешенной мощности. Для применения фиксированной платы планируется использовать разрешенную нагрузку, установленную в договорах о подключении.

Например, для самых крупных потребителей фиксированная плата будет составлять 7,95 евро в год за каждый м³/час, то есть для клиента с нагрузкой 20 м³/час фиксированный платеж составил бы 159 евро в год, а с нагрузкой 30 м³/час – 238,5 евро в год.

Согласно расчетам *Gaso*, проект новых тарифов на услуги газораспределительной системы позволит снизить цены на 18–46% для более чем 95% клиентов. **B**



НЕУЖЕЛИ КВАРТИРУ СДАЮТ МОШЕННИКИ?



«Хочу рассказать, в какую ситуацию на днях попала моя подруга, пытаюсь снять квартиру в Риге. На сайте объявлений она увидела, что сдается однокомнатная квартира в Иманте, в новостройке. Объявление моей подруге понравилось, квартира была с хорошим ремонтом, да и сдавалась недорого – за 250 евро в месяц.

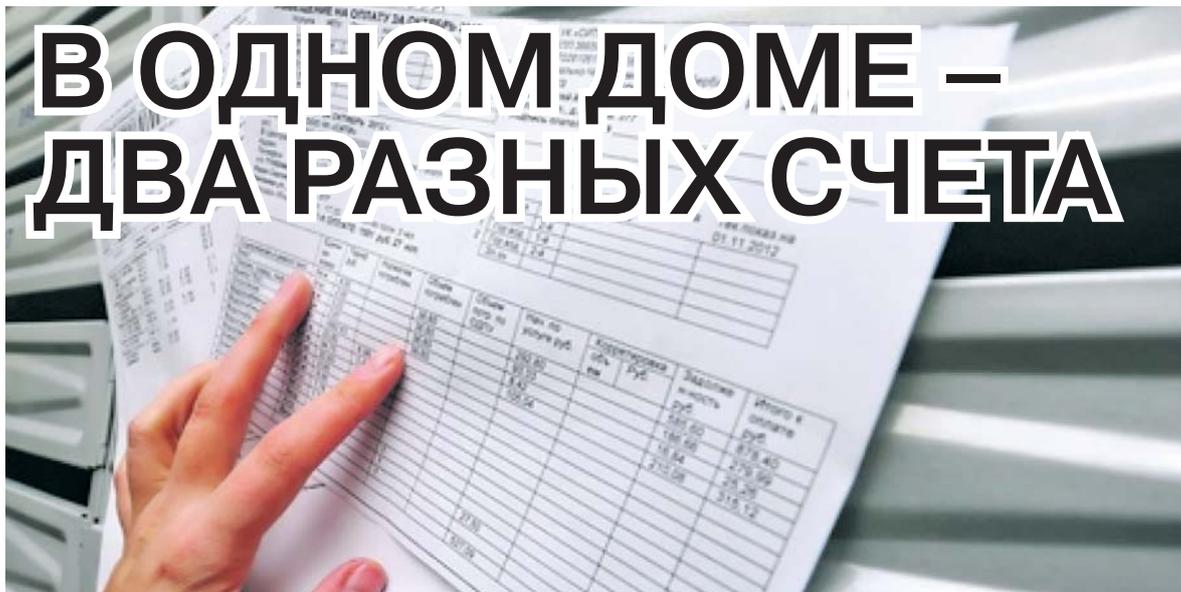
Подруга списалась с хозяйкой квартиры и договорилась, что придет на просмотр в субботу утром. Однако девушка сообщила, что находится за границей и будет в Риге только в субботу вечером. При этом она сообщила, что желающих на эту квартиру очень много, поэтому подруга может перечислить на ее счет 50 евро в счет будущей аренды. В таком случае у нее будет право первой руки на просмотр квартиры и заключение договора.

Хозяйка выслала свои банковские данные и даже удалила объявление о сдаче квартиры с сайта. Но моя подруга повела себя благоразумно и не стала сразу посылать деньги незнакомому человеку. Поскольку я живу в этой же новостройке, подруга спросила меня, действительно ли тут сдается квартира. Я действительно знаю всех постоянных жильцов и тех, кто свои квартиры сдает. Я посмотрела на план указанного этажа и увидела, что тут нет однокомнатных квартир.

Моя подруга снова начала переписываться с хозяйкой и просить уточнить сведения о расположении квартиры. Но девушка отвечала уклончиво и все время твердила только о перечислении денег.

Я не знаю, что это – недопонимание или мошенничество, но советую всем быть осторожнее при просмотре и выплате авансов за наем жилья».

 Хотите задать свой вопрос?
Пишите нам на электронную почту redakcija@kopaa.lv!



 «Живу я в многоквартирном доме, где в 2014 году была проведена реновация с установкой индивидуальных счетчиков и регуляторов теплотензии на каждом радиаторе. В начале отопительного сезона оказалось, что одни владельцы квартир получают большие счета за отопление, а другие – очень маленькие, потому что каждый регулирует батарею по-своему. Управляющий решил, что для устранения такой ситуации надо ограничить действие терморегуляторов в наших квартирах и запретил закручивать их, перекрывая батарею ниже отметки 2,5.

Часть квартир этому решению не подчинилась, потому что их владельцы хотели по-прежнему иметь возможность полностью отключать батареи, например, в помещениях, которыми они не пользуются. Но на общем собрании собственников все-таки принято следующее решение: плата за отопление для тех квартир, которые не согласны отказаться от полноценной регуляции батарей, будет рассчитываться не по показаниям индивидуальных счетчиков тепла, а по квадратным метрам жилплощади. В результате получается, что сегодня некоторым жильцам приходится оплачивать в три раза больше тепла, чем они потребляют в действительности.

Отопительная система в нашем доме была перестроена так, чтобы регуляция батарей в квартирах никак не мешала теплоснабжению соседних квартир. Теперь алокаторы потеряли всякий смысл, потому что их показатели не принимаются во внимание при начислении платы за тепло. Выходит, что и кредит на переделку отопительной системы мы зря брали.

Формально нас обвинили в том, что мы, регулируя температуру своих радиаторов, снижаем температуру в квартирах ниже 18 градусов, что вредит дому. Мы много раз устно и письменно приглашали управляющего на обследование наших квартир, чтобы он убедился, что там достаточно тепло, но управдом это требование игнорирует.

В моей квартире температура держится на уровне 21-24 градуса. Я вынуждена открывать окна, потому что мне жарко. Когда нам устанавливали алокаторы, то обещали, что терморегуляторы на батареях можно будет использовать по необходимости, но теперь по решению общего собрания это не происходит.

Не вполне справедлив учет тепла и в тех квартирах, где управляющий все-таки ограничил действие терморегуляторов. Жители рассказывают, что невозможно даже окно открыть для проветривания, поскольку алокатор тут же начинает учитывать потери тепла. Управляющий советует людям накрывать радиаторы одеялами, пока они проветривают комнаты.

Хочу спросить, насколько законны такие действия управляющего и порядок оплаты тепла? Ведь мы живем в одном доме, а за тепло платим по-разному (часть жителей – согласно показаниям алокаторов, часть – по жилой площади своих квартир). В домах других управляющих система алокаторов действует нормально.

С нашей стороны начато судопроизводство, но дело тянется уже полтора года. Приписки за тепло мы не оплачиваем, за что управляющий начисляет нам серьезные пени. Сегодня мы платим только за реально потребленное тепло».

Р. Бривуле, Валмиера, ул. Беатес, 25

Отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Согласно Закону о квартирной собственности общее собрание собственников перенятого дома имеет право решать, какая методика расчетов за коммунальные услуги должна применяться во всем доме. Решением простого большинства собственников дом может перейти либо на расчеты за тепло согласно показаниям алокаторов, либо на расчеты по квадратным метрам жилплощади, либо одновременно применять две методики к двум разным категориям жителей.

Конечно, жители, которые не согласны с запретом управляющего свободно регулировать температуру батарей, хотя бы знать, есть ли для них выход. Я считаю, что такой выход имеется. Сами собственники квартир должны заказать заключени-

ем сертифицированного энергоаудитора, который определит, сколько реально тепла потребляет каждая квартира при отключенных радиаторах. Эти данные управляющий должен использовать в составлении методики оплаты тепла для таких квартир. В этом случае на защиту собственников приходит Закон о защите прав потребителей, который определяет обязанность каждого жителя платить только за реально полученные услуги.

Вообще же, для того, чтобы избежать подобных конфликтов интересов, советую жителям стараться отстоять свою точку зрения еще до общего собрания собственников квартир. Если же общее собрание все-таки приняло неблагоприятное для отдельных собственников решение, то по закону они имеют право оспорить его в суде, но не позднее, чем через год после принятия. **В**

ОТОПЛЕНИЯ НЕТ, А УПРАВЛЯЮЩИЙ ВЫСТАВЛЯЕТ СЧЕТ



«У меня начался спор с домоуправлением Mūsu saimnieks. Еще в 90-е годы управляющий отключил в моей частной квартире отопление, поскольку в то время технически не мог обеспечить меня теплом. Я устроила в квартире автономное центральное отопление. Все эти годы предприятие Mūsu saimnieks выставляло мне пониженный счет за тепло, но с отопительного сезона 2016/2017 гг стало требовать плату за всю площадь квартиры. На данный момент у меня накопился долг за тепло, поскольку я считаю это требование управляющего незаконным. Что делать?»

Анита Штелфа

Отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Согласно Гражданскому закону любой счет, который вы считаете неправильным, вы должны оспорить в суде. На практике часто бывает, что хозяин квартиры действительно прав и по справедливости не должен оплачивать отдельные позиции квартирного счета, но поскольку квартировладелец сам не подал заявление в суд, закон не может его защитить.

Во-первых, я рекомендовал бы читательнице обратиться в суд. К сожалению, в письме мало информации, чтобы можно было точно разобраться в деле. Если у собственницы квартиры имеются договора, акты или соглашения с управляющим, согласно которым тот обязуется выставлять ей пониженную плату за отопление, то выставление полной платы будет незаконным. Если же все эти годы управляющий по доброй воле выставлял собственнице пониженный счет за отопление, то он имеет право в любой момент вернуться к прежней методике.

Во-вторых, если отопление в квартире было отключено по причине долгов жительницы, то сначала ей, конечно, необходимо расплатиться за долги, а потом требовать восстановления отопительной системы. Если же управляющий отключил отопление, поскольку действительно технически не мог его обеспечить, то теперь, требуя полную плату за услугу, он обязан восстановить подачу тепла в квартире читательницы. **В**

МЕШАЮТ ЛИ ДОЛГИ СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО?



«Мы создали в своем доме товарищество собственников квартир и хотим в будущем управлять своим домом сами. Однако нынешний управляющий говорит, что отказаться от его услуг мы сможем только перенеся коммунальные долги всех собственников квартир. Правда ли это?»

Отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Важно понимать, что собственники квартир отдельного дома имеют право менять управляющего каждый раз, когда за это голосует общее собрание квартировладельцев. Это право жителей не зависит от того, есть ли у некоторых собственников коммунальные долги.

Однако новый управляющий действительно обязан по цессии перенять прежние долги жителей по коммунальным услугам и обслуживанию. Далее он должен взыскать эти долги и передать деньги прежнему управляющему. Если старый управляющий вложил собственные средства в ремонт дома или оплату долгов жителей по коммунальным услугам, то новый управляющий обязан ему эти средства выплатить, взыскав долги или получив плату от собственников квартир. **В**

«ДОЖДЕВАЯ ВОДА ГОДАМИ ЛЬЕТСЯ С ПОТОЛКА!»

Какие решения Рижская дума предлагает нанимателям муниципальных квартир в аварийных домах?

Лиене ВАРГА

«Приезжайте и посмотрите, в каких средневековых условиях приходится жить гражданам современной Латвии!» – потребовала Тереза, дозвонившись в редакцию. Тереза живет в Риге, в доме по ул. Зилупес и утверждает, что крыша над ее квартирой протекает уже десять лет. 11 000 евро, необходимых для капитального ремонта, у жильцов четырехквартирного дома нет.

Большие проблемы маленького дома

В Риге еще недавно было множество домов-развалюх. Самоуправление объявило войну их частным хозяевам. Если владелец годами не приводит свой домик в порядок, теперь он вынужден платить повышенный налог на недвижимость в размере 3% от кадастровой стоимости объекта. Это дорого, поэтому собственники стали ремонтировать свои дома куда энергичнее прежнего. Для сравнения, если в 2011 году были восстановлены только 16 разваливающихся зданий, то в 2016-м – уже 156.

Но в Риге есть дома, которые частично или полностью принадлежат самому городу. Кое-какие из них десятилетиями не видели самых нужных ремонтов. Например, домик по ул. Зилупес.

По приглашению Терезы мы прибыли на место. Дом на четыре квартиры действительно производит удручающее впечатление. Забор кирпичной кладки, отделяющий двор от улицы, кажется, вот-вот рухнет на полупрогнившие черные сараи с дровами. Сухой туалет – во дворе, краска на стенах дома порядком облупилась. В помещении – характерный запах старого сырого здания.

В квартире Терезы мы сразу наткнулись на несколько ведер и тазов, которые приготовлены хозяйкой на случай дождя.

– Да вы посмотрите вверх, – говорит Тереза.

На потолке и правда «красуется» дыра диаметром около метра. Сквозь остатки перекрытия отчетливо просматриваются чернота гнилых деревянных конструкций.

– Когда идет дождь, с потолка не просто капает, оттуда льется вода! Она попадает не только в приготовленные мною тазики, но стекает и по стенам, по проводам, подбирается к электрическому счетчику.

Разводы на остатках обоев подтверждают слова нанимательницы

муниципальной квартиры. Чудо, что в помещении до сих пор не произошло короткое замыкание.

По словам Терезы, дом был построен в конце XIX века. Сама женщина живет по этому адресу всю свою жизнь – 51 год.

– Сколько себя помню, серьезных ремонтов в доме никогда не проводили. Когда 10 лет назад прохудилось кровельное покрытие – рубероид, и у меня на потолке стали появляться капли воды, я начала писать заявления управляющему. Мои заявления принимали, обещали помочь, но никаких реальных работ не проводили, – рассказывает Тереза.

Между тем проблема усугублялась. Дождевая вода, накапливаясь на втором этаже, нашла себе выход через перекрытия на кухне Терезы. В жилой комнате потолок также начал постепенно прогибаться.

– Как бы однажды он не рухнул мне на голову! – поделилась опасениями нанимательница.

Что происходит в квартире второго этажа, куда сначала попадает дождевая вода, представить вообще страшно.

– Верхняя квартира приватизирована, поэтому все комиссии, которые приходили в дом с проверками, не могли туда попасть, потому что в квартире никого не бывает. В домоуправлении говорят, что за домом значится долг – немногим более 800 евро. Я плачу по счетам исправно, мои соседки – две пожилые женщины – тоже. Откуда тог-

да задолженности? Получается, из-за него, верхнего соседа, – предполагает женщина.

Женщина записалась на прием к председателю Рижской думы Нилу Ушакову.

– Благодаря вмешательству помощника мэра в середине июля 2017 года нам застелили протекающую часть крыши каким-то плотным пластиковым материалом. Я просила покрыть крышу хотя бы рубероидом, но управляющий ответил, что денег на такой материал нет. Спустя полгода, когда начались октябрьские дожди, крыша потекла вновь, – рассказывает Тереза.

В дождливые дни нашей читательнице приходится сидеть дома, чтобы каждые три-четыре часа сливать накопившуюся в тазиках и ведрах воду.

– После сильных дождей с потолка еще день-другой капает, – утверждает Тереза. – Ремонтировать крышу жильцам придется за свой счет, что обойдется нам в 11 000 евро. Но из соседней у меня только две пенсионерки с инвалидностью. Откуда у нас такие деньги.

Временное решение

Долго жить в доме с проваливающейся крышей не только неприятно, но и опасно. В этом убедилась специальная комиссия из департамента жилья и среды Рижской думы, которая в прошлом сентябре провела осмотр дома по ул. Зилупес.

Работники самоуправления убедились, что стены дома имеют трещины, кирпичная кладка дымоходов и цокольного этажа крошится, местами в доме появился грибок. Из заключения комиссии можно видеть, что часть деревянной отделки дома уже сгнила, кровельное покрытие – в неудовлетворительном техническом состоянии и местами отсутствует совсем.

В департаменте жилья и среды признали, что Терезе и ее соседям из не-



приватизированных квартир нужно предоставить другие помещения, ведь дом нуждается в капитальном ремонте. Другие помещения в таких случаях должны быть выданы жильцам на основании Закона о найме жилых помещений (статья 28.4).

Терезу действительно поставили на квартирную очередь, пообещав, что со временем она получит другое муниципальное жилье. По состоянию на начало 2018 года Тереза имела 166-й номер в своем восьмом регистре.

Как рассказала руководитель жилищного управления департамента жилья и среды Марите Яворска, в восьмой регистр муниципальной квартирной очереди попадают наниматели, которые живут в муниципальных квартирах, по сути негодных для проживания. Своей очереди на переезд в этом регистре ожидают почти 300 человек.

– Квартирная очередь в Риге разделена на десять регистров. Ежегодно для каждого из них самоуправление выделяет определенное количество квартир. К сожалению, очередники из восьмого регистра получают не так много жилья, как хотелось бы. В прошлом году в другие квартиры переехало около 30 семей, – рассказывает Марите Яворска.

Однако, если наниматели живут в доме, где ситуация совсем аховая (например, дом разрушается, крыша в буквальном смысле готова упасть на голову), то ждать беды совсем не обязательно. Самоуправление предоставляет очередникам временное жилье, которым они могут воспользоваться, пока не подойдет их очередь на настоящую квартиру от города.

– Как правило, временное жилье представляет собой комнату в быв-

шем советском общежитии. В такой комнате наниматель аварийного муниципального жилья может жить до тех пор, пока не подойдет его очередь на городскую квартиру со всеми удобствами. Если у человека нет коммунальных долгов, то он, дождавшись своей очереди, спокойно переезжает из общежития, если же коммунальные долги накопились, то он останется во временном жилье, – продолжает чиновник.

Марите Яворска также напомнила, что отдельно живущие малообеспеченные пенсионеры, а также малообеспеченные инвалиды первой и второй групп из восьмого регистра при отсутствии долгов по аренде и коммунальным платежам параллельно регистрируются в первом – социальном – регистре. Тем самым самоуправление дает им возможность перебраться в муниципальное жилье со всеми удобствами быстрее.

– Г-жа Яворска, если наша читательница не сможет дожидаться очереди в своей прежней квартире и решит снять жилье на свободном рынке, она потеряет место в очереди? – спросили мы.

– Да, Тереза потеряет место в квартирной очереди, если расторгнет договор найма с самоуправлением. Но напомню, что мы сами можем предоставить ей временное жилье, – ответил чиновник.

Таким образом, Рижская дума предлагает вполне реальное решение для людей, которые проживают в аварийных домах и стоят в очереди на муниципальное жилье. Воспользоваться этим решением или нет – дело самих нанимателей. **B**

Что говорит закон?

Прекращение договора найма жилых помещений по причине капитального ремонта дома (жилого помещения)

Если владелец жилого дома или помещения (за исключением денационализированных домов и домов, отданных законному владельцу) решил провести капитальный ремонт, который нельзя провести, пока в доме или помещении находится наниматель, то наймодатель может прекратить договор найма жилых помещений, предоставив нанимателю и членам его семьи равноценное жилое помещение.

СУД ВСТАЛ НА СТОРОНУ ЖИТЕЛЯ!

Может ли собственник квартиры получить документы о том, как управляющий тратил финансовые средства дома?

А. ШЕВЧЕНКО

Законом предусмотрено, что каждый управляющий обязан раз в год отчитываться перед собственниками квартир о том, какие работы он провел в прошлом году и как потратил полученные от клиентов средства. Однако не все управляющие корректно выполняют требования закона. В конце 2017 года Рижскому окружному суду пришлось разбирать иск одного из собственников квартир по адресу ул. Маскавас, 9 в Саласпилсе против кооперативного общества собственников квартир *Kalniņš*. Предметом судебного спора стал именно отчет управляющего.

Имею право знать!

Дело началось в далеком 2004 году, когда женщина, назовем ее Дианой, купила квартиру по ул. Маскавас, 9 в Саласпилсе. Управление домом осуществлял кооператив *Kalniņš*.

«Я не являюсь членом кооператива, поскольку со мной отказались заключать договор, – поясняет Диана в своем судебном иске. – К 2014 году наш управляющий обслуживал уже несколько многоквартирных домов, поэтому я как собственник квартиры пожелала ознакомиться с тем, как кооператив тратит финансовые средства нашего дома».

Диана сообщила, что несколько раз письменно обращалась к управляющему, чтобы получить информацию, но безрезультатно. Наконец 12 января 2016 года женщине пришлось обратиться в суд с просьбой обязать правление кооператива письменно ознакомить ее с использованием финансовых средств дома по ул. Маскавас, 9 в Саласпилсе за 2014 год.

Отчет ищите в почтовом ящике

Судебная машина была запущена, и управляющему пришлось дать свои пояснения. В ответе суду представитель кооператива сообщил, что действительно управляет вышеупомянутым домом на основании договора от 2015 года.

«В 15-й статье Закона об управлении жилыми домами сказано, что управляющий обязан хотя бы раз в год письменно отчитываться перед владельцами жилого дома о выполнении заданий по управлению, в том числе об использовании финансовых средств и имущества, которые ему переданы. Отчет предоставляется в порядке, предусмотренном в договоре об управлении, соглашались пред-

ставители кооператива. Принимая во внимание то, что договор управления домом по ул. Маскавас, 9 не предусматривает специального порядка отчета, кооператив размещает сообщения о выполнении работ по управлению на информационной доске в подъезде дома. Здесь с сообщением могут ознакомиться все без исключения собственники квартир. Также мы рассылаем информацию по почтовым ящикам собственников квартир. Все это относится и к ежемесячным сообщениям».

Правление кооператива сообщило суду, что отчет за 2014 год, который требует у управляющего Диана, также был своевременно вывешен на доске и помещен в ее почтовый ящик. Для того, чтобы снять все сомнения, *Kalniņš* даже присоединил отчет к своим пояснениям суду.

Собственник может затребовать документы

Любопытно, что суд первой инстанции признал правоту кооператива. Однако Диана подала апелляцию, и Рижский окружной суд неожиданно встал на ее сторону.

«Между сторонами возник спор о правах истца ознакомиться с документами, которые подтвердили бы использование финансовых средств дома в 2014 году, и получить письменный обзор о затратах дома по ул. Маскавас, 9 в Саласпилсе, – говорится в решении суда. – Хотя между сторонами нет договора и истец не является членом кооператива, отношения между ними регулирует Закон о квартирной собственности. Согласно 10-й и 13-й статьям данного закона, собственница квартиры обязана участвовать в обслуживании общей собственности жилого дома, поэтому по 9-й статье данного же закона она имеет право получать всю информацию об

управлении и обслуживании жилого дома, в том числе – о законности расходования денежных средств дома».

А в балансе-то ошибочка

Мнение кооператива, что собственница якобы уже получила запрошенную информацию в почтовый ящик и вдобавок могла ознакомиться с отчетом, вывешенным на лестничной клетке, суд посчитал недостаточными.

Во-первых, управляющий в своем отчете указал только расходные позиции и остаток средств на счету в банке по состоянию на 1 января 2015 год (вдобавок суд обнаружил в этом подсчете серьезную математическую ошибку на сумму 1200 евро). Во-вторых, распечатка отчета, вывешенная на информационной доске, не была подписана управляющим.

«По мнению суда, кооператив не дал истице конкретных ответов, а только сообщил ей суммы общих расходов», – говорится в решении суда.

Между тем, кооператив был обязан по желанию Дианы показать ей все документы, подтверждающие расходы по дому. И совершенно недопустима мысль, что у управляющего этих документов нет или он держит их в тайне:

«Поскольку ответчик предоставляет жителям услуги по управлению домом и получает за это вознаграждение, он обязан соблюдать Закон о бухгалтерии. А в этом законе четко сказано, что в бухгалтерском учете следует четко отразить все хозяйственные сделки, каждый факт или событие, которые меняют имуще-

ственное состояние общества. Также Закон о бухгалтерии говорит, что вся бухгалтерская информация должна быть правдивой, своевременной, значительной и полной».

Что решил суд?

По мнению суда, отчет общества *Kalniņš* перед жителями дома по ул. Маскавас, 9 за 2014 год является внутренним документом – обобщением баланса. К тому же в этом обобщении содержатся ошибки. Суммы расходов в нем невозможно идентифицировать как плату за определенные услуги, внесенные в определенный период.

С учетом всего вышесказанного, суд постановил, что кооператив *Kalniņš* обязан в течение месяца после вступления решения суда в силу ознакомить Диану со всеми документами о расходовании финансовых средств дома в 2014 году. Это значит, что собственница квартиры получила право ознакомиться не только со скрупулезной выпиской из баланса управляющего, но и с документами, которые подтверждают все расходы дома. Впрочем, это право имело у Дианы и без всякого суда. Другой вопрос, что управляющий это право, похоже, долгосрочно игнорировал...

Как действовать остальным?

Для того, чтобы избежать конфликтов с управляющим, собственникам квартир необходимо указать порядок годового отчета в самом договоре на управление. Например,

они имеют право проголосовать за то, чтобы управляющий отчитывался перед ними не раз в год, как предусмотрено Законом об управлении жилыми домами, но раз в полгода или даже раз в месяц. Также в договоре можно определить, будет ли управляющий вывешивать отчет на информационной доске, публиковать в интернете или высылать по почте.

В проигрыше остаются только владельцы квартир в тех домах, где договором управления не предусмотрен специальный порядок отчета управляющего. Это действительно открывает возможности для злоупотреблений.

Напомним также, что в домах, которые не переняты собственниками, порядок отчета управляющего определен не договором на управление, а правилами Кабинета министров № 408 «Правила расчета платы за обслуживание и управление жилого дома». В приложении к этому договору имеется и образец отчета управляющего.

К тому же собственник квартиры имеет право запросить у управляющего для ознакомления любые документы, входящие в домовую книгу, в том числе документы, подтверждающие выполнение обязательных работ по управлению и содержанию дома и распечатки из бухгалтерских документов, подтверждающие получение денег у жителей и перечисление их поставщикам услуг. Ознакомиться со всеми этими бумагами собственник может в присутствии лица, которое ведет домовую книгу. Такой порядок предусмотрен правилами Кабинета министров № 908 «Порядок ведения и актуализации домового дела». **В**



ПРИШЛО ВРЕМЯ ЗАМЕНЫ ТРУБ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ!

Предприятие *Ūdens Rīgai* предлагает жильцам многоквартирных домов полную качественную замену труб (стояков и лежаков) водоснабжения и канализации. Член правления ООО *Ūdens Rīgai* Роберт Шванберг рассказал, почему инженерные коммуникации жилого фонда приходят со временем в негодность, чем может обернуться игнорирование проблемы и как избежать неприятностей и финансовых потерь.

– Роберт, как известно, в Риге 75% жилых многоквартирных домов – это постройки советских времен и, соответственно, внутренние коммуникации во многих из них уже перешагнули пятидесятилетний рубеж. Какие неприятные сюрпризы таят в себе изношенные трубы?

– Коммуникации в многоквартирных жилых домах старой застройки, в основном, находятся в плачевном состоянии: где-то ситуация лучше, где-то похуже, но трубы сгнившие, заржавевшие и заросшие.

Из-за заросших труб плохо греют полотенцесушители, приходится долго ждать горячую воду, давление в смесителях недостаточное, нестабильная температура горячей воды. Из-за труб водоснабжения и канализации, поврежденных коррозией, часто случаются прорывы труб, при локальном ремонте которых зря расходуются средства дома, так как через неделю эту же трубу может прорвать на другом участке. Старые неработающие вентили для отключения и слива отдельных участков не позволяют в случае аварийной ситуации вовремя отключить конкретный участок системы водоснабжения.

Заросшая канализационная труба провоцирует частые засоры, что, в

свою очередь, приводит к регулярным затратам на прочистку канализационной системы. Расслаивающиеся старые чугунные трубы канализации и трубы водоснабжения начинают течь, и это влечет за собой не только затраты на ремонт в собственной квартире, но и компенсацию за испорченные потолок и стены в квартирах соседей. И хорошо, если это только одна квартира под вами, а если вы живете на 9-м этаже и залили всех соседей до 1-го этажа?

Но помимо возможных аварийных ситуаций, это еще и постоянные траты на латание старых труб, дополнительные расходы по оплате потерь воды, если говорить о водопроводе (увеличивается ежемесячная коррекция воды), потеря теплотенергии (подогрев воды), потому что старые трубы в домах не заизолированы или заизолированы частично и, соответственно, труба, по которой подается горячая вода, греет шахту или подвал.

– **Недавно большой переполох в Риге вызвало сообщение о доме в Болдерае, в водопроводе которого объявилась бактерия *Legionella pneumophila*, вызывающая смертельно опасное заболевание. Влияет ли на появление и размножение этой бактерии состояние труб в доме?**

– Да, конечно, одним из самых важных условий появления и размножения этой бактерии является присутствие биопленки, которая образуется на внутренних поверхностях старых труб. Формированию такой биопленки способствуют застой воды, неровная поверхность и коррозия внутренних стенок трубы.

– **Что приобретут жильцы дома, заменив старые трубы?**

– С новыми пластмассовыми трубами существенно снижается возможность размножения бактерии *Legionella pneumophila*, как следует греют полотенцесушители, в смесителях появляются стабильное давление и нужная температура горячей воды. Вы забудете про регулярные аварии и связанные с ними издержки, в то время как стоимость подогрева горячей воды снизится за счет новых качественных заизолированных труб.



– **Может быть, достаточно поменять все трубы в пределах своей квартиры?**

– Нет, этого недостаточно. Если человек собрался произвести ремонт в своей квартире, то, чтобы сделать это качественно и не возвращаться к данной проблеме через какое-то время, нужно, во-первых, заменить трубы не только в своей квартире, но и пройти перекрытия с соседними квартирами снизу и сверху, чтобы находящаяся там труба тоже была заменена, потому что она рано или поздно может начать течь и испортит вам весь ремонт. Во-вторых, если человек хочет заменить трубы сам, в пределах одной своей квартиры, то ему это обойдется дороже, чем если договориться с соседями о замене всего стояка. Плюс такие работы необходимо согласовывать с фирмой, обслуживающей дом, потому что у нее могут быть свои конкретные требования по замене этих труб, и тогда, в случае, если начнется замена труб во всем доме, качество и вид материалов, выбранных жильцом отдельной квартиры, могут сильно отличаться от принятых для замены во всем доме.

– **Как бы вы посоветовали поступить тем жильцам многоквартирных зданий, которые созрели для того, чтобы заменить трубы в своем доме?**

– Я бы советовал начать с того, чтобы обратиться к старшему по дому с просьбой пригласить представителя нашей фирмы. Сотрудник *Ūdens Rīgai*

приедет в ваш дом, оценит состояние труб, даст экспертную оценку, нужна ли замена коммуникаций, и если да, то как это лучше сделать. В случае, когда нужно много чего менять, мы советуем, с чего начать, расскажем, какие коммуникации находятся в наиболее плачевном состоянии, сделаем оценку, подсчитаем расходы, составим смету и предоставим ее старшему по дому, после чего жильцы большинством голосов смогут принять решение о необходимости той или иной замены. Когда решение будет принято, старший по дому должен обратиться в организацию, обслуживающую дом, с просьбой заключить договор с нашей фирмой о замене коммуникаций. Вызов нашего специалиста и составление сметы – БЕСПЛАТНО.

– **В каком возрасте трубы в доме требуют полной замены?**

– Это зависит от качества воды на протяжении всего существования дома, поэтому единого алгоритма нет. Хотя понятно, что чем старше дом, тем хуже в нем трубы, но помимо этого существуют и другие по-

казатели, в зависимости от которых в некоторых старых домах трубы могут быть лучше, чем в новых. Это зависит и от качества самих труб, и от качества монтажа, состояния сварочных швов. Первый признак того, что дому необходима замена труб – это частые аварии труб водоснабжения, перебои температуры и давления и засоры канализации.

– **Как долго продлится ремонт?**

– Работы по замене одного стояка (трубы горячей, холодной воды, канализации) в пятиэтажном доме занимают 3–4 дня, а в девятиэтажном 5–6 дней.

– **Какие еще услуги предоставляет ООО *Ūdens Rīgai*?**

– Наша фирма является аварийной службой и предоставляет услуги по техническому обслуживанию самого широкого спектра – по выгодной цене и отличного качества. Заинтересованным лицам достаточно обратиться к нам: *SIA Ūdens Rīgai*, тел. **25413007**, и мы бесплатно выедем на объект для его оценки и заключения договора. **B**

КОНТАКТЫ

SIA Ūdens Rīgai,
тел.: **25413007, 28787007;**
адрес офиса: **улица Пилдас, 16 Б, Рига;**
udensrigai@udensrigai.lv
www.udensrigai.lv

«Уже несколько лет мы предлагаем нашим клиентам новое направление – аварийная круглосуточная служба по канализации. В нашем распоряжении имеется машина с гидродинамической установкой и многое другое оборудование для прочистки канализации. Поэтому наша канализационная аварийная служба предлагает промывку и прочистку засоров канализационных труб, а также профилактические мероприятия в многоквартирных и частных домах».