

Делаем ВМЕСТЕ!

КТО ВИНОВАТ, ЧТО ЛОПНУЛА ТРУБА?

Стр. 4–5

С жильца требуют 440 евро за аварию на общем водопроводе! Справедливо ли это?

СПАСИБО ЗА НОВУЮ ДОРОГУ!

Как добиться ремонта во дворе?

Опыт дома по ул. Слокас, 48а

Стр. 6–7

№8 (120), август 2018

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КТО ВСТУПИТСЯ ЗА ПРАВА ЖИЛЬЦОВ?

Александр Саковский:
«Для управляющих, которые не выполняют законы, пора вводить штрафы!»

Стр. 2



«МЫ ПОЛУЧИЛИ 7500 ЕВРО!»

Дом ул. Лемешу, 17 принял участие в программе Рижской думы и теперь ремонтирует швы за полцены!

Стр. 8

ЖИЛИЩНУЮ ПОЛИТИКУ ЛАТВИИ НУЖНО СПАСАТЬ?

Александр Саковский: «Пора вводить реальные наказания за нарушения в сфере управления жилыми домами!»



Марина МАТРОНИНА

В Латвии нет официальной информации о том, сколько домоуправлений и частных управляющих действует в стране. Еще меньше у властей представления о том, насколько качественно работают эти домоуправы. Александр Саковский, эксперт Рижской ассоциации управляющих и бывший председатель Жилищной подкомиссии Сейма, полагает, что властям необходимо как можно быстрее навести порядок в сфере управления жилыми домами.

Законы нужно доработать!

– Жилищная политика в Латвии сформирована достаточно слабо, – считает Александр Саковский. – На это указывают не только многократные жалобы жителей на действия управляющих, нарушающих законы, но и мнения экспертов, например, из Латвийского союза самоуправлений.

– Что же делать, чтобы нарушений в сфере управления стало меньше, а работа управляющих улучшилась?

– Я уверен, что в Латвии необходимо доработать существующие законы и производные от них правила Кабинета министров. Например, глобальной проблемой в жилищной политике стало отсутствие наказания за невыполнение законов. Управляющий может уклоняться от своих прямых обязанностей, может не иметь специального образования, предусмотренного законом, может не предоставлять жителям информацию и отчеты... Если в доме найдется достаточно активных собственников, которые обратятся с гражданским иском в суд, возможно, управляющий будет наказан. Но чаще всего домоуправы-нарушители спокойно продолжают гнуть свою линию и таким образом подрывают доверие жителей даже к тем управляющим и обслуживающим организациям, которые работают очень добросовестно.

За нарушения – штраф!

– Понятно, что добросовестных управляющих в Латвии большинство, какие же законы могли бы поддержать их и одновременно ограничить нарушителей?

– Я считаю, что государство должно контролировать работу обслуживающих организаций при помощи уже созданного Регистра управляющих. Сегодня участие в этом регистре является для управляющего по сути добровольным: десятки управляющих продолжают обслуживать

дома, не подав данные в государственную базу данных. В будущем следовало бы запретить работу тех управляющих, которые не подали заявку в регистр или не могут пройти регистрацию, поскольку не соответствуют требованиям Закона об управлении жилыми домами. Если же такой управляющий продолжит практиковать, государство должно наказывать его как минимум штрафом. А самые вопиющие случаи нарушения законов по обслуживанию жилья следовало бы наказывать не только в административном, но и уголовном порядке.

– Но ведь для этого государству следовало бы создать целое учреждение, которое рассматривало бы связанные с обслуживанием жилья жалобы!

– Верно, если ужесточить контроль за сферой управления жилыми домами, то необходима и новая структура для выполнения этого контроля. В сфере строительства эту задачу выполняет, например, Государственное бюро по контролю строительства. По аналогии государство должно создать Государственное бюро по контролю обслуживания жилых домов, которое действовало бы в качестве учреждения Министерства экономики. Это условное бюро должно было бы перенять и упорядочить Регистр управляющих, а также рассматривать жалобы. Но для приведения в порядок рынка обслуживания жилья этого мало, нужны также решения, которые помогут самим жителям активнее принимать участие в обслуживании собственных домов.

Собственникам нужна помощь

– Что это за решения?

– Уже сейчас эксперты обсуждают возможные поправки к Закону о квартирной собственности и другим нормативным актам. Они касаются порядка, в котором собственники квартир принимают общие решения в связи с обслуживанием дома. Сейчас принять такое решение можно либо на общем собрании квартировладельцев, либо путем анкетирования, либо любым дру-

гим способом, за который проголосовали сами собственники квартир. На практике собственники чаще всего договариваются между собой во время либо собрания, либо письменного опроса. Предполагается, что в будущем они смогут голосовать дистанционно в интернете.

– Что необходимо, чтобы такие голосования стали реальностью?

– Нужно создать единую платформу в интернете, где представители дома смогут открыть условный «кабинет» своего дома и впоследствии размещать темы для голосования собственников и собирать эти голоса. Например, такую площадку можно создать при портале государственных услуг latvija.lv, где уже существует возможность точной аутентификации каждого пользователя.

Как голосовать на расстоянии?

– Так ли необходимо электронное голосование, если до сих пор жители Латвии успешно принимали общие решения по дому на общих собраниях собственников?

– Посмотрим правде в глаза: каждый месяц из страны уезжают люди. Они сдают свои квартиры в Риге и других городах, наниматели же не имеют права принимать участие в голосовании по важным для дома вопросам (если только сами квартировладельцы не выдали им на эти действия письменную доверенность). В результате, что мы имеем? В 100-квартирном доме очень сложно собрать необходимый для голосования кворум собственников квартир, поскольку людей просто нет на месте. У нас нет информации о том, сколько полезных проектов и планов в многоквартирных домах сорвалось по этой причине. Если не облегчить процедуру голосования и не обеспечить уехавшим собственникам возможности дистанционно высказывать свое мнение, то жилой фонд в Латвии не дождется ремонтов.

Плохое управление домом опасно

– Почему государство до сих пор не догадалось принять эти простые решения?

– Боюсь, что государству было удобно переложить всю ответственность на собственников квартир. Мы часто слышим от политиков, что сферу управления жильем должен регулировать свободный рынок – мол, если жителям не нравится домоуправ, они просто меняют его на другого. Но почему тогда государство продол-

жает контролировать сферу производства пищевых продуктов? Ведь так же можно сказать, что человек сам имеет право решать, какой товар купить – просроченный или свежий. А если случайно купит просроченный и отравится, то просто не пойдет больше к этому продавцу! Но нет, до такого абсурда государство не доходит. Так не пора ли властям осознать, что плохое управление жилыми домами гораздо опаснее, чем торговля просроченными продуктами? Что каждый отдельный собственник квартиры, к сожалению, не способен вовремя отличить плохого управляющего от хорошего? Что даже коллективно жильцы многих домов не могут проследить за тем, выполняет ли домоуправ все требования нормативных актов по обслуживанию домов? Последствия же дурного выполнения этих законов могут привести к ужасным последствиям: рано или поздно запас прочности старых домов будет исчерпан. Не дождавшиеся ремонта, дома будут разрушаться, что опасно для жителей. Для того, чтобы этого не допустить, государству достаточно начать с малого. Нужно потребовать, чтобы квалификация каждого управляющего в стране соответствовала нормам Закона об управлении и соответствующая информация о нем была занесена в Регистр управляющих. Незарегистрированный управляющий не должен заниматься обслуживанием жилья.

Все начинается с приоритетов

– Насколько реально, что такой контроль за сферой управления жилыми домами будет в Латвии введен?

– Мой опыт работы председателем Жилищной подкомиссии парламента показывает, что жилищная политика не входит в список приоритетов правящих партий. Посмотрите на важнейший Закон о прекращении раздельной собственности, который касается отношений между владельцами приватизированных квартир и собственниками земли под домами. Министерства и парламент в течение шести лет не могли разработать приемлемый вариант этого закона. Дело сдвинулось с мертвой точки только теперь, перед выборами, когда стало ясно, что откладывать эту важную для тысяч жителей проблему больше невозможно. Но если мы будем по шесть лет работать над каждой поправкой к жилищному законодательству, ничего хорошего не будет. Поэтому первым делом жилищную политику нужно вернуть в список политических приоритетов правительства и Сейма. **B**

РИЖАНЕ СПРАШИВАЮТ МЭРА

Нил Ушаков – о счетчиках воды, расширении автостоянок и хозяевах земли, которые не желают убирать на своих участках!

Мэр Риги активно отвечает на вопросы жителей в социальной сети Facebook. Мы выбрали несколько вопросов об обслуживании жилых домов и прилегающих к ним территорий, которые будут интересны всем рижанам.

Зачем лично подавать данные о замене счетчиков?

«Наш дом обслуживает муниципальное домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks, – пишет Татьяна Флошк. – Когда в квартире настает время менять счетчики воды, жильцы могут пригласить для этого специалистов любой выбранной фирмы. После выполнения работ собственник получает на руки акт о замене счетчиков в двух экземплярах (один для себя и один для домоуправа) и сертификаты на те самые счетчики – по одному на каждый счетчик.

И дальше, на мой обывательский взгляд, происходит невообразимое. Rīgas namu pārvaldnieks требует НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО ЛИЧНО явиться на поклон с этими бумагами в центр обслуживания клиентов для подачи оригиналов актов и сертификатов. Ни по электронной, ни по обычной почте эти документы не принимают.

Простой человек этого понять не может. Зачем управляющий требует, чтобы человек не просто подал бумаги о замене счетчиков, но принес их лично? Работники клиентского центра Rīgas namu pārvaldnieks ответа на вопрос не знают. А людям нужна обоснованная мотивация, чтобы ехать в этот центр и сидеть в очереди из 15 человек».

Отвечает мэр Риги Нил Ушаков:

Представители Rīgas namu pārvaldnieks информируют, что акт о замене счетчиков можно подать и в электронном виде, если заявление, прикрепленное к акту, подписано безопасной электронной подписью.

В связи с тем, что документы о смене счетчиков влияют на весь расчет воды жилого дома, в том числе и на подготовленную в счетах владельцев квартир стоимость услуг водоснабжения и канализации, Rīgas namu pārvaldnieks нужно убедиться в подлинности документа. В соответствии с внутренним порядком такие документы подаются лично, в центрах обслуживания клиентов, или электронно – вместе с заявлением владельца квартиры.

Давайте расширим стоянки во дворах!

«Часто люди просят, чтобы во время ремонта дворов власти расширили сами дороги или

устроили там дополнительные места для парковки автомобилей. Я согласен с тем, что расширять и добавлять парковки необходимо хотя бы там, где это возможно технически и не очень накладно. Но также не стоит превращать дворы в автостоянки, и если ремонт закончен, а дорога узкая, то надо оставлять ее только для проезда специального транспорта и погрузочно-разгрузочных работ и ставить на этой дороге знак «Стоянка запрещена!»

А то получается, что у особо важных жителей дома есть свои места для парковки автомобилей (прямо на тротуаре, где машины мешают специальному транспорту), другие же собственники квартир обделены, а город не обязан предоставлять бесплатные парковки. Справедливее сделать так, чтобы каждый без исключения владелец машины сам думал, куда легально поставить автомобиль. Например, для этого можно приобрести абонемент на платную стоянку.

Другими словами, я – за запрещающие знаки во дворах. А вы?» Андрей

Отвечает мэр Риги Нил Ушаков:

– Начиная с 2012 года, мы проводим плановые ремонты внутриквартальных дорог. Нужно понимать, что одновременно отремонтировать все рижские дворы, к сожалению, невозможно. Поэтому каждый год, в рамках имеющегося бюджета, мы постепенно ремонтируем дворы в разных микрорайонах города. Основное требование – территория должна находиться в собственности самоуправления.

Благоустройство внутренних дворов жилых кварталов – в руках жильцов. Многие дома имеют достаточно большую прилегающую территорию в совместной собственности владельцев квартир, чтобы сообща принять решение о создании автостоянки или установки соответствующих дорожных знаков. Именно собственники квартир, организовав стоянку, могут установить особый порядок: въезд по особым разрешениям или пропускам.

Рижская дума не вправе организовывать стоянки внутри дворов, но может это сделать на городских улицах. Летом 2017 г. на рижских улицах появились 16 автостоянок. Рижская дума построила и продолжает строить автостоянки в пределах красных линий микрорайонных улиц. Таким образом самоуправление планирует частично разгрузить дворы многоквартирных домов от паркующихся там автомоби-

лей, а также обеспечить возможность удобной посадки/высадки детей возле учебных заведений.

В 2018 году Рижская дума продолжает создавать места вдоль улиц. Рижское самоуправление подчеркивает: все новые парковочные места в микрорайонах будут бесплатными.

Что касается запрещающих дорожных знаков, то нормативные акты устанавливают, что административная территория самоуправления находится в публичном пользовании для нужд жителей. В отношении дорог это означает, что стоянки по краям улицы также являются общедоступными для любого участника дорожного движения, который желает оставить на ней свой автомобиль.

В связи с этим, самоуправление не имеет право создавать автостоянки, на которых бесплатно может оставлять свои автомобили только ограниченное количество участников дорожного движения.

Также обращаю ваше внимание на то, что правила дорожного движения действуют везде одинаково, и если транспортное средство оставлено на тротуаре таким образом, что оно мешает проезду, в том числе и специальному транспорту, это является нарушением правил и об этом необходимо сообщать в полицию самоуправления по телефону 110.

Хозяева не ухаживают за землей!

«Почему самоуправление не заставляет хозяев земли приводить в порядок их частные участки? Приведу в пример дом по ул. Эйзенштейна, 51 в Риге. Земля рядом с домом хозяйская, жильцы даже знаки для парковки поставили только для себя, но газон косят только у подъезда, а остальная территория зарастает. Так было в прошлом году, так происходит и сейчас. Вдобавок упало дерево которое так и лежит. Кто и как должен контролировать порядок на таких территориях в черте города?» Наталия

Отвечает мэр Риги Нил Ушаков:

– Со стороны самоуправления был принят ряд решений по поводу административных правонарушений по адресу Эйзенштейна, 51, так как эта территория находится в собственности сразу нескольких владельцев.

Если, по вашему мнению, двор не содержится в надлежащем виде, об этом необходимо сообщать в Административную инспекцию Рижской думы (контакты 67013586, 67026629, 67012294, 67026631). Вы можете сообщить об этом и полиции самоуправления по телефону 110. В

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

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. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Plavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильга, 46, ул. Зиенью, 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**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 13 сентября

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

«МЫ ДАЖЕ НЕ МОГЛИ ПЕРЕКРЫТЬ ВОДУ!»

Кто должен платить за ремонт залитой квартиры, если лопнул общий водопровод? Жители Риги обнаружили, что домоуправление ни за что не отвечает!

Илона МИЛЛЕР

В одной из квартир дома по ул. Саламандрас, 3 в Риге весной этого года лопнул водопровод общего пользования. Жильцы были уверены, что домоуправление не только устранил аварию, но и возьмет на себя ответственность за случившееся. Ведь по всем нормативам именно управляющий отвечает за общие коммуникации дома. Но не тут-то было: вскоре после аварии пострадавших собственников обвинили во всех грехах и выставили им счет на 400 евро.

Вода лилась фонтаном

Дайнис вспоминает, что авария случилась 3 апреля, во второй половине дня:

– Дома находилась только моя пожилая мать, она же – собственница квартиры. Увидев, что из-под раковины хлещет вода, она тут же вызвала аварийную службу и позвонила мне. Сама тем временем стала убирать воду из кухни и коридора, потому что боялась затопить соседей.

Но много ли воды может вычерпать одна женщина с ведром и тряпкой? Вскоре в квартире было уже по щиколотку воды, она проникла на лестничную клетку и проливалась с четвертого этажа до самого подвала. Поскольку авария произошла на участке водопровода до запорной арматуры, хозяйка пострадавшего жилья не могла даже перекрыть трубу.

Потоп стоил 580 евро

– Я быстро приехал, чтобы помочь маме, – вспоминает Дайнис. – Работники же аварийной службы домоуправления появились через 35–40 минут и наконец-то перекрыли весь стояк.

Аварийщики почти сразу уехали, поскольку ремонт труб в их обязанности не входит. Этим занялся уже сантехник домоуправления, который прибыл на место происшествия по вызову Дайниса. Тут-то и оказалось, что на участке во-

допровода под раковиной сорвало старенькое коленце, соединяющее два участка трубы на изгибе. Сантехник для надежности поменял и это дефектное соединение, и даже вентиль перед счетчиком воды. Замечу, что работник домоуправления устранил все последствия аварии бесплатно.

Что же, владельцы пострадавшей квартиры принялись сушить вещи, которые еще можно было спасти, и выбрасывать безнадежно испорченные. Они искренне считали, что на этом инцидент исчерпан. Однако они ошибались.

Вскоре мать Дайниса получила бумаги от страховой компании If. Страховщики уведомили собственницу квартиры, что она «в результате своего бездействия» затопила нижнюю квартиру. А поскольку поврежденное имущество было застраховано, то хозяйка якобы обязана в порядке регресса вернуть страховому обществу 444 евро. Именно такая сумма по решению страховой компании от 17 апреля была выплачена владельцу нижней квартиры на ремонт. Всего же причиненный этой квартире ущерб оценивался на сумму в 580 евро.

Страховая компания: «Скорее соглашайтесь!»

Специалист страховой компании If Элина Рачко в своем обращении писала следующее: «Согласно Закону о квартирной собственности

владелец квартиры обязан бережно относиться к общей собственности дома, соблюдать правила пользования ею и требования нормативных актов по пожарной и санитарной безопасности, чтобы не причинять ущерба здоровью и безопасности других людей, и следить за тем, чтобы эти правила не нарушали другие лица, поселившиеся в его квартире. Владелец квартиры обязан таким образом заботиться о надлежащем использовании и обслуживании инженерно-технических коммуникаций, которые находятся в общей собственности пользователей квартир, чтобы не допустить утечки воды и нанесения ущерба третьим лицам. В соответствии с информацией, полученной от Rīgas namu pārvaldnieks, повреждения квартиры были вызваны утечкой воды из внутренних коммуникаций в вашей квартире, точнее – по причине отломавшегося коленца перед вентиляем. Из этого следует вывод, что вы не обеспечивали содержание внутренних инженерно-технических коммуникаций в должном состоянии и несете полную ответственность за утечку воды и ущерб, который в результате этого потерпел владелец застрахованной квартиры».

– Позже эта Элина Рачко позвонила моей матери и сказала – «Вы виноваты, вы должны платить! Срочно напишите мне, что согласны с нашей претензией!» – говорит Дайнис. – Я считаю, что это попытка напугать и обработать все возможное, чтобы доказать, что моя мама не допустила никакого нарушения.

Не могла даже перекрыть трубу

Кто же отвечает за аварии на внутреннем водопроводе наших домов? Как неоднократно поясняли в домоуправлении Rīgas namu pārvaldnieks, существует следующий принцип: за все трубы ДО вентиля перед квартирным счетчиком воды отвечает домоуправление, трубы же ПОСЛЕ квартирного вентиля должен ремонтировать и содержать сам квартировладелец. Соответственно, если авария произошла на общем участке водопровода в вашей квартире, то и ответ за последствия должен держать управляющий – не доглядел.

– В нашем случае авария произошла именно на общем участке, – говорит Дайнис, – но страховщики обвинили в бездействии мою мать. Но хотелось бы знать, как она могла предотвратить аварию? Она не могла даже перекрыть водопровод на аварийном участке, потому что не имела доступа к подвалу!

Дайнис уверен, что заплатить обиженному соседу должен управляющий. Именно домоуправление обязано регулярно обследовать состояние внутренних труб дома и устранять неисправности, не доводя дела до аварийных ситуаций. В квартире же наших читателей пред-

ставители домоуправления не появлялись много лет (вернее – появились только по просьбе нашего корреспондента).

Домоуправление: «А мы предупреждали...»

В домоуправлении Rīgas namu pārvaldnieks сообщили, что страховая компания вообще не обращалась к предприятию с требованием регресса по данному делу. Но если бы и обратилась, скорее всего, получила бы отказ, потому что Rīgas namu pārvaldnieks предупреждал жильцов о плохом состоянии водопровода и предлагал создать накопления на замену труб. Однако владельцы квартир вместо этого решили потратить средства ремонтного фонда на косметический ремонт в подъезде.

– В апреле наши специалисты действительно составили акт о залитии по указанному вами адресу, – сообщила Лаура Валуома, специалист по общественным отношениям Rīgas namu pārvaldnieks. – Работники аварийной службы прибыли на место через 30 минут, что является оптимальным временем в городских условиях. У аварийной службы домоуправления нет статуса оперативной службы, например, как у скорой помощи и полиции, поэтому на дороге у наших машин нет преимуществ перед другими транспортными средствами.

Далее в домоуправлении подтвердили, что стояк является общей собственностью владельцев квартир дома. Его обслуживание и ремонт осуществляются за общий счет всех жильцов.

– Уже в ноябре 2012 года при подготовке плана ремонтных работ для этого дома на 2013 год мы информировали владельцев квартир о завершении нормативного срока эксплуатации водопровода и необходимости срочно его заменить. В этом же сообщении мы предупреждали, что у дома истек срок эксплуатации не только водопровода, но и систем канализации и отопления.

Управляющий снял с себя ответственность

Этим предупреждением домоуправление полностью сняло с себя ответственность за дальнейшие аварии практически на всех участках внутренних коммуникаций дома. Как сообщила Лаура Валуома, в соответствии с правилами Кабинета министров №907 управляющий действительно обязан проводить техническое обследование и визуальную проверку дома и всех его коммуникаций, а также – устранять повреждения. Но в соответствии с Законом об управлении жилыми домами (третья часть 10-й статьи) владельцы квартир обязаны обеспечить управляющему все финансирование, необходимое для выполнения подобных работ.

– В связи с этим мы предлагали владельцам квартир данного дома не позже чем 3 декабря





Дайнис, жилец квартиры в доме по ул. Саламандрас, 3

2012 года принять решение о замене конструктивных элементов и инженерных коммуникаций, – продолжает представитель домоуправления, – а также проголосовать за создание необходимых для этого ремонтных накоплений. В этом же предупреждении говорилось, что если владельцы квартир будут уклоняться от общего решения, управляющий снимает с себя ответственность за все последствия.

Теперь за все последствия, по мнению *Rīgas namu pārvaldnieks*, должна нести ответственность общность собственников квартир. Вот только на практике выходит иначе: ответственность за аварию легла не на абстрактную общность квартировладельцев, а на вполне конкретного Дайниса и его семью.

– Я более чем удивлен таким ответом управляющего, – говорит мужчина.

Увы, но подобная ситуация возможна в любом доме Риги, поскольку домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* разослало бумаги об истечении срока эксплуатации труб по тысячам адресов.

Что такое бездействие?

Специально для наших читателей ситуацию прокомментировал юрист Александр Алексеенко (25977774):

– Права ли страховая компания, обращаясь с требованием регресса сразу к владельцу квартиры, а не к управляющему?

– Мое мнение следующее: так как во время аварии было сорвано колечко на трубе холодной воды перед вентилем и счетчиком воды, то отвечать за причиненный ущерб должно домоуправление. Ведь данная инженерная коммуникация является общей собственностью дома, в свою очередь обслуживанием таких коммуникаций занимается именно домоуправление. Именно действия домоуправления признаются бездействием, так как управляющий не следил за техническим состоянием коммуникации переданной в его распоряжение. Согласно статье 1779-й Гражданского закона это признаётся бездействием.

– В акте о заливе, составленном в доме по ул. Саламандрас, 3 специалистами домоуправления, указано, что от воды пострадало только 0,5 квадратных метра потолка затопленной квартиры. Права ли страховая компания, указывая в смете, что ремонт необходим потолку во всем затопленном помещении?

– Смету страховой компании нужно оценивать, принимая во внимание разумность её позиций. Если отремонтирован потолок на 3 ква-

дратных метра вместо 1 квадратного метра, то это абсолютно допустимо. Все остальные позиции, которые кажутся завышенными, нужно оценивать в суде путём сравнения установленного в акте домоуправления ущерба с данными акта страховой компании и расценками в смете ремонта. В случае необходимости, возможно по заявленному ходатайству суду провести экспертизу составленной сметы независимым экспертом. Проведение данной экспертизы оплачивает заказчик, но данные издержки взыскиваются с проигравшей стороны в суде. Стоимость такой экспертизы обычно составляет от 500 евро, поэтому при смете в 400 евро её назначать нет смысла. Здесь я посоветовал бы Дайнису и его маме бороться со страховой компанией в суде, используя принцип состязания сторон, то есть, оспаривая всеми возможными способами позиции сметы и их соответствие составленным актам и фотографиям. Можно пригласить на заседание эксперта или сметчика, который имеет необходимые сертификаты и может дать показания о позициях сметы.

– За состояние общих коммуникаций отвечает домоуправление (в неперенятых домах). Может ли управляющий отказаться от этой ответственности, объявив, что пред-

Говорит юрист

Окончательно доказать вину человека в затоплении соседской квартиры и взыскать с него средства на погашение причиненного ущерба может только суд. Для этого суда необходимо установить четыре основания:

- наличие противоправного действия
- наличие ущерба и его размер
- причинно-следственную связь между противоправным действием и ущербом
- вину нарушителя.

Если отсутствует хотя бы один из этих четырех пунктов, то признать собственника виновным и требовать с него возмещения ущерба нельзя.

упреждал жителей об аварийном состоянии коммуникаций? Практически во всех домах Риги сейчас так и происходит!

– Считаю, что это недопустимо, так как в таком случае действие домоуправления признаётся бездействием в понимании статьи 1779-й Гражданского закона.

Так в чем провинилась хозяйка?

– Предположим, что управляющий прав: жители должны были проголосовать за замену водопровода или хотя бы не тратить все средства дома на ремонт лестничной клетки. В таком случае ответственность за плохое состояние коммуникаций и ущерб несет общность владельцев квартир. Имеет ли страховщик право обращаться с претензией только к одному владельцу квартиры, который лично не допускал никаких действий или бездействия, вызвавших аварию и ущерб?

– Это право страховщика – решать, к какой стороне он решает предъявить иск. В любом случае страховщик не будет предъявлять иск ко всем собственникам квартир, это дорого и нецелесообразно.

– Предположим, общность владельцев квартир проголосовала за то, чтобы отремонтировать подъезд, а не водопровод. Отдельные владельцы квартир не голосовали вообще или голосовали за водопровод, но, как говорится, должны уступить мнению большинства. Как этим отдельным жителям защитить себя в случае аварии?

– Есть только один способ – страховать свою гражданскую ответственность в страховых компаниях, конкретно обсуждая со страховой компанией все риски.

– Как сегодня защищать Дайниса и его матери защищать свои интересы?

– Я считаю, что владелица квартиры не должна платить, а в случае суда – просить отклонить иск страховой компании, ссылаясь на бездействие домоуправления, как это изложено в статье 1779 Гражданского закона. Что касается позиций сметы, то их оспаривать в этой ситуации нет смысла, так как если собственница оспаривает позицию сметы в какой-либо части, то она уже частично признаёт предъявленный к ней иск по существу.

Считаю, что суду при вынесении решения нужно выяснить, осуществляла ли хозяйка квартиры неоправданные действия и имеется ли причинная связь у действий собственницы с наступлением ущерба. В письме страховой компании, в котором женщине предложили оплатить ущерб добровольно в порядке регресса, не указаны конкретные осуществлённые действия со стороны собственницы, в результате которых причинён ущерб. В связи с этим у суда нет основания обсуждать возможные противоправные действия собственницы квартиры. Составляя акт обследования, работники домоуправления также не могли и не указали на действия хозяйки, которые послужили причиной аварии. Таким образом, считаю, что в составленном акте установлены повреждения, а не вина читательницы в причинении ущерба затопленной квартире. **В**



«НАМ ПРЕДЛАГАЛИ ЖАЛОВАТЬСЯ ПРЕЗИДЕНТУ!»

Жители: «Наш дом каждый год накапливает около 16 000 евро, но при старом домоуправе мы давно не видели ремонтных работ...»

Лиене ВАРГА

В этом году Рижская дума продолжает ремонтировать внутриквартальные дороги и дворы. На эти цели самоуправление выделило 4 миллиона евро, всего же с 2012 года на программу потрачено более 25 миллионов евро. Планируется, что работы будут продолжаться каждый год до тех пор, пока в Риге не останется разбитых дворов.

Благодарность за отличную работу!

В эти дни заканчивается ремонт дворов по ул. Слокас, 46, 48а, 48 и 50. Жители выражают благодарность старшему специалисту отдела обслуживания территорий рижской Пардаугавской исполнительной дирекции Иманту Калейнису, который помог домам принять участие в муниципальной программе, и старшему специалисту Андрею Зилгалвису.

– Признательность наших жителей заслужила и фирма *Roaders*, – говорит старшая по дому Диана Лебедева. – Мы благодарим сотрудников этой

компании за отлично организованную и качественно выполненную работу по асфальтированию наших дворов.

Как попасть в программу?

В программу ремонта дворов дома по ул. Слокас попали благодаря собственной инициативе. Диана Лебедева вспоминает, что прошлой осенью отправилась в исполнительную дирекцию Пардаугавы, чтобы выяснить вопрос о правильной посадке новых деревьев:

– Заодно спросила о программе ремонта дворов за средства самоуправления, о которой слышала ранее.

Оказалось, что специалист по этому вопросу сидит в том же кабинете и готов нам помочь. После соблюдения формальностей наш дом по ул. Слокас, 48а был включен в график работ на 2018 год. Заодно новый асфальт был уложен у остальных домов в нашем дворе.

До ремонта пожилые жители выходили из дома с опаской, такими ужасными были ямы во дворе. Сейчас же по гладкому асфальту приятно пройтись.

У дома новый управляющий

В эти дни дом по ул. Слокас, 48а переживает и другие перемены. В начале года собственники квартир по этому адресу проголосовали за смену управляющего. С 1 августа пятиэтажным зданием на 87 квартир управляет обслуживающая компания *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Три года назад я была далека от вопросов обслуживания, – говорит Диана Лебедева. – Я считала,

что главная обязанность собственника – исправно платить по счетам, об остальном же должен заботиться домоуправ.

Однако соседи попросили Диану стать старшей по подъезду, и она волею-неволею начала замечать странности в обслуживании дома. Например, три года назад несколько жителей начали собирать подписи за установку железных дверей. Однако подписи собирали на чистых листах, поэтому даже согласившиеся на установку собственники только со временем узнали, на каких условиях будет оказана услуга.

– После установки дверей ко мне как к старшей по подъезду прибежали соседи: «Посмотрите, что делается! В нестандартный дверной проем вставляют дверь меньшего размера! Она же вывалится!..» Не надо было иметь специальных знаний, чтобы убедиться – двери действительно неподходящего размера. Я вызвала мастера из фирмы, с которой домоуправление заключило договор, но вместо извинений услышала следующее: «Вы можете жаловаться хоть президенту, мы ничего менять не собираемся!».

Диану покорило от такого отношения, ведь двери были установлены за общие накопления жителей дома. Она стала разбираться в том, как в доме проводили общее голосование собственников за установку дверей и домофонов. Оказалось, что общего собрания не было, а подписи собирали по квартирам, что является нарушением закона.

«Можете обращаться в суд!» – сказали мне на это в юридическом отделе домоуправления, – вспоминает Диана.

За домофон переплатили в шесть раз

Возможно, Диана проглотила бы это пренебрежительное заявление, но тут пожилые соседи попросили ее разобраться со счетами за установку и обслуживание дверей и домофонов. Женщина продолжила углубляться в дело и с удивлением выяснила, что самые дорогие двери, которые фир-



До ремонта пожилые жители выходили из дома с опаской, такими ужасными были ямы во дворе.

ма-установщик предлагает обычным клиентам, стоят не больше 500 евро. Двери же сомнительного качества стоили жильцам дома по Слокас, 48а почти 700 евро.

– Далее выяснилось, что владелец каждой квартиры должен каждый месяц в течение пяти лет платить за домофон 1,62 евро плюс НДС. Таким образом коммерсант якобы позволял нам постепенно рассчитаться за домофон, на что уходило 0,66 евро в месяц. Еще 0,96 евро поступало в некий накопительный фонд на обслуживание домофонов и чипов, – рассказывает старшая по дому.

Диана позвонила в соответствующую компанию и узнала, что обычному клиенту установка домофона стоила бы всего 250 евро. А жители каждого подъезда дома по ул. Слокас в течение пяти лет должны были выплатить фирме 550 евро за установку оборудования и еще 806 евро за обслуживание. Диана говорит, что домоуправ не смог объяснить, откуда взялись такие огромные цены:

– Поймите правильно, я могу оплатить свою часть установки дверей, но мне неприятно было столкнуться с обманом. При этом налицо было желание представителей домоуправления отрицать и саму проблему, и свою вину.

Диана отправилась за советом в Рижскую ассоциацию управляющих, где получила исчерпывающую информацию о законах и правах жителей. И вот два года назад в доме впервые был поднят вопрос о переходе к другой управляющей компании. Тогда процесс по разным причинам остановился, но поскольку старый управляющий по-прежнему выставлял жителям крупные счета и не проводил нужных работ, то в 2018 году собственники квартир все-таки проголосовали за переход.

– Мы запросили сметы у потенциальных управляющих и остались

«Признательность наших жителей заслужила и фирма *Roaders*», – говорит старшая по дому Диана Лебедева.





довольны предложением компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Например, при прежнем управляющем жители платили в ремонтный фонд по 0,2739 евро с квадратного метра в месяц, однако не видели никаких ремонтных работ, – вспоминает Диана. – Новый управляющий предложил внести в накопительный фонд только по 0,19 евро в месяц, при этом гарантировав нам выполнение нужных ремонтных работ по согласованному с квартировладельцами плану.

Денег хватит на все!

За переход к *Rīgas namu apsaimniekotājs* проголосовали 2/3 собственников квартир по ул. Слокас, 48а, и уже 1 августа новый управляющий принялся за работу. Старшая по дому рассказывает, что первая его задача – заменить нижнюю разводку холодного водопровода, чтобы сократить потери воды в доме:

– Эти работы стояли в плане еще у старого управляющего. Правда, он предлагал нам выполнить работы за 12 600 евро, а новый управляющий обещает заменить разводку на 40% дешевле. Эти работы мы хотим выполнить по программе Рижской думы, в рамках которой можно получить от города 50-процентное софинансирование.

Далее дому необходимо восстановить разрушенную отмостку. Дом стоит на болоте и дает усадку, к тому же через трещины в отмостке в подвал приходят крысы со всего района. Диана уже пригласила строителей, которые должны составить смету на соответствующие работы. Другая строительная компания должна предоставить смету на замену окон в помещениях общего пользования.

– В год наш дом может накопить около 16 000 евро, поэтому при разумном планировании мы можем позволить себе все необходимые работы, – считает старшая по дому. **В**



В программу ремонта дворов дома по ул. Слокас попали благодаря собственной инициативе.

«СЛУЧАЙНО» ОТКАЗАЛИСЬ ОТ РЕМОНТА!

Жители двух домов в Риге не обратили внимания на опрос и чуть не лишились права на благоустройство дворов

А. ШЕВЧЕНКО

Этим летом Рижская дума продолжает планомерно ремонтировать дороги во внутренних дворах в разных районах Риги. Своей очереди дождалась разбитые подъездные пути, прилегающие к домам, расположенным по адресам ул. Велдрес 7, 9 и 11. Однако в итоге новую проезжую часть и тротуары прокладывали только у одного дома – у № 11. Эта история о том, как случайно не пропустить полагающееся, бесплатное для жильцов благоустройство территории возле дома.

В Исполнительной дирекции Зиельского района рассказали, что подобный прецедент у них произошел впервые. Ежегодно в дирекции составляют список адресов, по которым Рижская дума проводит плановые ремонты внутридворовых дорог. На средства самоуправления в первую очередь ремонтируют принадлежащие муниципалитету дороги, которые являются общедоступными или общими подъездными путями со статусом сервитута, зарегистрированным в Земельной книге. Владелец дороги – юридическое или физическое лицо – должен быть согласен с тем, что дороге присвоен статус сервитута.

Важным условием является то, чтобы управляющая компания соответствующего дома до ремонта тротуара привела в порядок систему дренажа дождевой воды.

Далее действует такой порядок: за несколько месяцев до начала работ собственники квартир должны проголосовать за то, хотят ли они проводить этот ремонт. Обычно волеизъявление жильцов выражается через анкетирование: каждый владелец квартиры находит в своем почтовом ящике уведомление от управляющей компании или товарищества дома с просьбой проголосовать «за» или «против» решения о ремонте. Также в анкете управляющей компании дома указано, что планируемый ремонт предусмотрено произвести на средства Рижской думы.

Если житель игнорирует анкету, то он автоматически голосует против.

Представитель Исполнительной дирекции Зиельского района Мадарс Петровс пояснил: «Мы не можем проводить ремонтные работы на земле, которая не принадлежит самоуправлению, без согласия владельцев. В данном случае земля является общей собственностью владельцев квартир многоквартирного дома и частных лиц. В случае с тремя домами на Велдрес 7, 9 и 11 управляющая компания *Rīgas namu pārvaldnieks* разослала письма еще в январе текущего года. По результатам опроса только один дом большинством голосов сказал «да» ремонту дороги во дворе (заполненные анкеты нужно было опустить в ящик для сбора квитанций за воду). Жильцы остальных домов либо проигнорировали голосование, либо голосовали «против».

Нужно отметить, что в домах, которые проголосовали «против» ремонта дороги прово-

дился повторный опрос, который показал тот же результат.

В итоге работы по укладке брусчатки велись только возле одного дома – на Велдрес, 11. Жильцы двух других домов, сверившись со списком планируемых ремонтных работ, забили тревогу и в экстренном порядке собрали подписи соседей за укладку брусчатки возле дома.

Rīgas namu pārvaldnieks и Исполнительная дирекция Зиельского района пошли двум домам навстречу и помогли в срочном порядке организовать опрос, чтобы ремонтные работы были проведены еще в этом году.

Вот небольшая инструкция для тех домов, которым необходим ремонт внутридворовой дороги:

- Сверьтесь со списком, действительно ли дорога возле вашего дома будет отремонтирована в этом году.
- Если ремонт не планируется, узнайте у управляющего своего дома, как его добиться, или обращайтесь в Исполнительную дирекцию своей управляющей компании и/или конкретного района/предместья.
 - Восточная исполнительная дирекция Риги: ул. Даугавпилс, 31, тел. **67013500**, ia@riga.lv;
 - Пардаугавская исполнительная дирекция: ул. Эдуарда Смильга, 46, тел. **67012283**, ip@riga.lv;
 - Северная исполнительная дирекция: ул. Рупниечиба, 21, тел. **67026602**, iz@riga.lv.
- Проверяйте почтовый ящик! Анкета по поводу ремонта дороги приходит за пару месяцев до его проведения. Чаще всего весной, потому что ремонты осуществляются летом.
- Если вы квартирный собственник, проголосуйте «за» или «против» ремонта и отправьте или отнесите опросный лист по указанному адресу.
- Если дорога в списке ремонтов, а письмо не пришло – поинтересуйтесь в Исполнительной дирекции своего района и у управляющей домом компании, когда планируется подобный опрос.
- Если земля не принадлежит квартирным собственникам (принадлежит муниципалитету), то опрос не проводится. **В**

«МЫ РЕШИЛИ – НАДО УЧАСТВОВАТЬ!»

Дом по ул. Лемешу, 17 в Болдерае получил от Рижской думы более 7500 евро на ремонт! Как это было?

Марина МАТРОНИНА

В Риге продолжается программа самоуправления, в рамках которой жители могут получить 50-процентное софинансирование на необходимые их дому ремонты. В июле Рижская дума выделила более 7500 евро дому по ул. Лемешу, 17 в Болдерае. Эти средства будут потрачены на ремонт межпанельных швов. Представители дома рассказали, как узнали о программе и сложно ли было принять в ней участие.

Пример для всей Риги

Дом по ул. Лемешу, 17 можно назвать примером не только для Болдераи, но и для всей Риги. По этому адресу давно создано общество собственников квартир, жители активно участвуют в обсуждении ремонтных работ и создании общих накоплений. Управляет домом компания *Rīgas pami apsaimniekotājs*, специалисты которой всегда готовы прийти на помощь собственникам квартир.

В результате сейчас в доме установлена самая прогрессивная система учета потребления воды и тепла, отремонтированы трубы, установлена новая детская площадка и т.п. Как говорит старший по дому Вячеслав Кузин, нерешенной оставалась только проблема старых межпанельных швов.

Узнали лично от мэра

Дайна Табака, член домового комитета, рассказывает, что о программе Рижской думы в доме узнали лично от мэра Нила Ушакова:

– В прошлом году мы были на приеме у господина Ушакова по другому вопросу и получили помощь. При этом мэр сообщил, что в Рижской думе готовят новые правила, по которым дома, перенятые собственниками, смогут получить от города софинансирование на различные ремонты. Мы поняли, что это наш шанс, и стали готовиться.

Вячеслав Кузин заблаговременно провел опрос нескольких строительных фирм, выполняющих герметизацию межпанельных швов и запросил у всех сметы. По результатам выбрал компанию А&А, у которой имеется 22-летний опыт работы. Финальная смета составила 15 000 евро.

Приятный сюрприз – скидка по налогу

Весной 2018 года обещанная мэром программа стартовала, и уже в мае первые четыре дома получили договора о софинансировании. Узнав об этом, активисты дома по ул. Лемешу, 17 также засобирались в Рижскую думу.

– Однако имелось одно ограничение для участия в программе, – вспоминает Табака. – В доме не должно быть ни одной квартиры, за которой числилось бы более 50 евро долга по налогу на недвижимость.

Сначала казалось, что это условие может стать препятствием для получения софинансирования. Но жителей ждал приятный сюрприз –

они узнали, что каждый дом, который заявляет о желании участвовать в программе по софинансированию ремонтов, получает от самоуправления 90-процентную скидку по налогу на недвижимость. Скидка действует в течение двух лет.

– В июне Управление по доходам самоуправления выслало каждому жителю нашего дома сообщение о присвоении скидке по налогу. Причем вышло очень интересно: еще в феврале 2018 года все собственники квартир получили от Управления по доходам обычные налоговые квитанции и в большинстве своем их уже оплатили. А теперь то же управление сделало нам перерасчет с учетом скидки! – смеется Вячеслав.

Каждый собственник мог выбрать, затребовать ли возврат уже уплаченного за 2018 год налога или оставить самоуправлению в качестве предоплаты по налогу за 2019 год. Для жителей это стало приятной неожиданностью. Например, семья самого Вячеслава платит налог в размере 59 евро в год.

– За этот год Рижская дума вернула нашей семье 52 евро, за два года чистая экономия превысит 100 евро, – говорит старший по дому.

Как получить согласие жителей?

Скидка от Управления по доходам самоуправления позволила дому по ул. Лемешу, 17 выполнить требования Рижской думы по налоговой дисциплине. В июне активисты дома при помощи консультантов Рижского энергетического агентства подготовили необходимый пакет документов для получения софинансирования. О том, что самоуправление выделило деньги на ремонт швов, в доме узнали почти сразу, в июле.

– Правда, перед этим нам пришлось провести серьезную работу с жителями нашего дома. Ведь требовалось, чтобы они утвердили участие в проекте путем общего голосования, – рассказывает Вячеслав Кузин. – Каждый год в начале мая мы устраиваем общее собрание владельцев квартир. На этот раз вынесли на повестку дня два вопроса: ремонт межпанельных швов (15 000 евро) и покраску фасада (около 30 000 евро). Если с покраской соседи решили повременить, то насчет швов я сказал жителям прямо: «У нас есть возможность обновить швы за полцены! Давайте попробуем участвовать в программе Рижской думы».

При этом у дома была реальная необходимость в этих работах. Жители двух квартир жаловались Вячеславу на то, что швы текут. Ремонт двух отдельных участков обошелся бы дому в 1500–2000 евро. Простой подсчет показывает,



Вячеслав Кузин, старший по дому на ул. Лемешу, 17

что гораздо выгодней заново герметизировать швы сразу во всем доме и забыть о проблемах сразу на семь-десять лет.

Однако согласование таких крупных ремонтов никогда не проходит гладко. Несколько жителей выступили против: «Эти швы стояли с советского времени, и ничего не текло! Что вы придумываете?» Что ж, Кузин взял этих соседей под ручку и повел вокруг дома: «Своими глазами посмотрите, как швы осыпаются! Еще год – и после каждого дождя у вас на стенах будут мокрые пятна». В результате удалось убедить даже скептиков. За ремонт проголосовали 62 собственников квартир из 90, то есть теперь у Кузина было намного больше необходимых 50% голосов. Далее, говорит он, оставалось только подготовить пакет необходимых документов для участия в программе Рижской думы:

– Мы подали в Рижское энергетическое агентство смету на ремонтные работы, подготовленную выбранной нами фирмой, акты обследования дома, договор на управление, инвентаризационное дело и протокол общего собрания владельцев квартир. Дольше всего пришлось ждать инвентаризационного дела, ко-

торое мы запросили в архиве. И вот 28 июня мы подали все документы на участие в программе, а 10 июля получили сведения о выделении денег. Уже 16 июля представителей дома пригласили на подписание договора.

Работы за полцены – в течение четырех лет

У дома по ул. Лемешу, 17 имеется достаточно общих накоплений, чтобы выплатить строителям свою часть стоимости работ – 7700 евро. Это показывает, что при умелом хозяйствовании жители вполне способны содержать дом и даже улучшать его состояние.

– Работами по герметизации швов мы в этом году не ограничились, – говорит Вячеслав Кузин. – Весной по требованию жителей в подъездах была установлена новая система освещения с датчиками движения, что обошлось в 1000 евро.

Одновременно в доме пошли навстречу собственникам, которые жаловались на плохую работу вентиляции – поручили управляющему вызвать трубочистов. Специалисты за 1000 евро прочистили и детально проверили всю систему вентиляции.

– Этого в нашем доме никто не делал с момента постройки, – говорит Вячеслав. – Разумеется, в ходе ревизии специалисты обнаружили разные неисправности. В одной квартире вентиляция не работала, потому что в канале находилась коробка, в другой квартире из шахты вытащили бутылку, забытую еще строителями.

В этом году жители дома по ул. Лемешу, 17 продолжают делать ремонтные накопления на будущие работы. Мечта старшего по дому – покраска фасада. Участвуя в программе самоуправления, собственники квартир в течение ближайших четырех лет и эту работу смогут выполнить за полцены. **B**



Где получить информацию?

Рижское энергетическое агентство

Ул. Маза Яуниела, 5, Рига, телефон **67012350**. Время работы: понедельник – пятница, 8.30 – 17.00, перерыв: 12.00 – 12.30.

ДЕРЖИТЕ МЕЖПАНЕЛЬНЫЕ ШВЫ В ПОРЯДКЕ!

У вас в квартире холодно или появилась плесень? Возможно, отремонтировать швы придется не только снаружи, но и изнутри!



Лиене ВАРГА

По решению жителей дома по ул.Лемешу, 17 работы по ремонту межпанельных швов будет проводить компания A&A. Здесь работы по герметизации швов должны закончиться к сентябрю. Руководитель компании Александр Бунин рассказал, что это уже второй дом, который его работники будут ремонтировать по программе Рижской думы.

В доме по ул. Ливциема, 49 фирма A&A в этом году будет утеплять торцевые стены, по технологии «вентилируемого фасада». По ней между утеплителем и наружной облицовкой делается вентиляционный зазор в 3-4 см, что позволяет постоянно поддерживать утеплитель сухим. На эти работы самоуправление выделило софинансирование более 20 000 евро.

Беда: вода затекает за подоконник

Вместе с Александром Буниным мы осмотрели дом по ул. Лемешу, 17 снаружи. Обычно жители не обращают внимания на состояние межпанельных швов. Но эксперт сразу видит, что швы кое-где потемнели и частично осыпались.

– Темные участки на панели показывают, в каком месте шов постоянно мокнет от осадков, – поясняет Александр Бунин. – В частности, это происходит под квартирами, владельцы которых еще не заменили старые деревянные окна. Вода в таких квартирах нередко затекает за подоконник, постепенно заливая панель и доходит до нижнего шва.

– Почему после установки новых пластиковых окон вода меньше затекает в панель через подоконник?

– Это происходит, потому что в новых окнах имеется специальный паз. В него-то и вставляется подоконник. В деревянном же окне подоконник просто прибит гвоздями к раме внахлест. Если гвозди немного отходят, вода стекает по окну в зазор между рамой и подоконником. Влага попадает в панель и постепенно разрушает ее.

Важно понимать, что проблемы при этом возникают у жителей квартиры этажом ниже, у них могут мокнуть потолок и стена над окном. А сами владельцы квартиры, в которой вода попадает в панель через зазор между подоконником и окном, практически этого не чувствуют.

– Какой вред это приносит дому?

– Сыреет стена, причем это может проявляться как сразу, так и со временем. Панель под действием сырости постепенно разрушается.

– Какую же пользу принесет герметизация швов?

– Дождь перестанет попадать внутрь швов, они будут оставаться сухими. Это обеспечит лучшую сохранность для панелей дома. К тому же, когда панель влажная, она не только разрушается, но и теряет свои теплоизолирующие свойства. После ремонта эта проблема будет решена, в квартирах станет суше и, как следствие, теплее. Хочу сказать, что панели наших домов накапливают влагу не только из-за разрушения изоляции швов. Такое происходит, например, если стена дома увита диким виноградом. Стена в результате не просыхает, и бывает, что наружный слой бетона толщиной в четыре сантиметра становится трухой.

– Какие материалы строители используют для изоляции швов в наше время?

– Сохранившиеся участки шва мы изолируем специальной мастикой. Разрушенные же участки швов мы вычистим и восстановим. Работы в шестиподъездном доме по ул. Лемешу, 17 будут выполнять альпинисты, и мы надеемся закончить их в течение месяца.

– Насколько востребованы такие работы в многоквартирных домах?

– Очень востребованы, свободных рабочих рук сейчас у строителей нет.

– Есть ли в Риге дома, в которых швы вообще не герметизировались с момента строительства?

– Сейчас таких домов осталось мало.

Не только снаружи, но и изнутри

– Насколько сложна для строителей работа по восстановлению швов?

– В зависимости от состояния шва, это может быть довольно кропотливая работа. Сначала требуется подготовить основание шва, а затем закрыть его современным герметиком.

– Как выглядит межпанельный шов внутри?

– Обычно там находится герметик – специальный шнур, который использовали в качестве подложки для цементного покрытия. Без такого шнура наружный слой цемента просто проваливался бы в пустоту между панелями. Внутри же самого шва за герметиком имеется воздушное пространство, водоотбойник и утеплитель, который устанавливается при монтаже панелей здания. Снаружи до этого утеплителя никак не добраться, поэтому в квартирах, где из-за нарушения этого слоя промерзают швы, ремонт и замену утеплителя нужно производить изнутри.

– Как сам житель может понять, что межпанельный шов в его квартире поврежден?

– Житель может обнаружить причину, осмотрев швы своей квартиры снаружи. Если в разрушившийся шов снаружи поступает поток морозного воздуха, а если утеплителя в шве недостаточно, то в квартире будет холодно. Скажем так: если после дождя вы видите на стене мокрые пятна, скорее всего, причина во внешнем повреждении межпанельного шва. Если же в местах стыка панелей у вас появляется

«Чтобы побороть плесень, можно повысить температуру поверхности, понизить влажность в помещении или убрать CO₂».

чернота и плесень, причем происходит это в основном осенью или зимой и не зависит от осадков, то это признак проблемы со внутренним утеплением шва. В таком случае ремонт необходимо производить из квартиры и за счет самих жильцов.

– Каким образом это происходит?

– Если поврежден слой внутреннего утепления шва и стена в квартире чернеет в холодное время года, то работы ведут с внутренней стороны. Для этого строителям нужно снять слой штукатурки на три-четыре сантиметра, где с большой долей вероятности они вместо утеплителя обнаружат большие пустоты. Эти дыры заполняют ватой или другим утеплителем, после чего восстанавливают штукатурку.

Откуда появляется плесень?

– Жители могут обратиться в вашу фирму индивидуально, чтобы заказать ремонт шва именно над своей квартирой?

– Конечно, это сделать можно. Но гораздо лучше отремонтировать швы всего дома одновременно. Обычно жители для этого обращаются в обслуживающую организацию.

– А пока обслуживающая организация принимает решение, что сами жители могут сделать для улучшения ситуации?

– Они могут озаботиться работами внутри квартиры. Например, во многих квартирах в плохом состоянии находятся внутренние оконные откосы, на них появляется чернота и плесень.

– Я слышала мнение специалистов, будто плесень появляется

из-за ухудшения вентиляции помещений. Мол, при старых деревянных рамах в наших квартирах существовала естественная вентиляция, а пластиковые окна слишком герметичны.

– Плесень вызывают три причины: температура, влажность и CO₂. Для того, чтобы побороть плесень, можно повысить температуру поверхности (стены или оконного откоса), понизить влажность в помещении или убрать CO₂. С углекислым газом мы не справимся, поэтому регулировать ситуацию можно, меняя температуру или влажность. Предположим, в доме хорошая вентиляционная система. Однако после установки новых окон эффективность ее снижается, поскольку для вентиляции нужен постоянный подсос воздуха, а пластиковые окна, как вы заметили, довольно герметичны. Следовательно, добиться хорошего проветривания можно только при помощи регулярного проветривания помещений.

– Но бывает, что жильцы проветривают квартиру, а на оконных откосах все равно появляется плесень!

– Возможная причина – неправильная установка окон. При заказе окна немаловажно подчеркнуть, что вы требуете установить его по технологии. Ведь под окном и под откосами должен находиться не только слой монтажной пены, а целый «пирог» из разных материалов, в том числе паропроницающей ленты и пароизолирующей пленки.

Заказать утепление торца, проверку, профилактику и ремонт межпанельных швов и панелей можно в компании A&A по телефонам 67805083, 29209399. В

КОМУ КВАРТИРА ВНЕ ОЧЕРЕДИ?

Вся важная информация о квартирной очереди в Риге: как она продвигается и как долго еще ждать?

Илона МИЛЛЕР



«Мне очень важно знать, как в Риге осуществляют помощь в решении квартирного вопроса, если речь идет об инвалидах второй группы. Я зарегистрирована в очереди, но уже больше года мой номер остается неизменным. Как скоро я получу квартиру от Рижской думы, если мой номер в очереди – 250-й? Мне необходима операция, но я не могу оплатить одновременно и лечение, и наем обычной квартиры. Думаю, что ответ на мой вопрос заинтересует и других рижан!» – пишет наша читательница Людмила.

Вопросы Людмилы мы отправили Анатолию Алексеенко, директору Департамента жилья и среды Рижской думы. Ответы подготовили специалисты Квартирного управления этого департамента.

Отдельно инвалидов не считают!

– Сколько лиц зарегистрировано на получение помощи в решении квартирного вопроса и как много среди них инвалидов?

– На 1 августа 2018 года Квартирное управление Департамента жилья и среды Рижской думы зарегистрировало во всех регистрах квартирной очереди 3441 лицо (семью), всего во всех десяти регистрах числится 5785 человек.

Из упомянутых 3441 очередников больше 400 одновременно зарегистрированы на получение помощи в нескольких регистрах. Например, лицо, которое является нанимателем в денационализированном доме, одновременно может стоять в седьмом регистре на получение жилья в первоочередном порядке, в первом регистре на получение социальной квартиры или социального жилого помещения и в четвертом регистре – на получение пособия по освождению жилого помещения.

Учета инвалидов, которые стоят в квартирной очереди, не ведут. Сама по себе инвалидность не является правовым основанием для регистрации лица в квартирной очереди. Лицо с инвалидностью должно соответствовать другим критериям, определенным в нормативных актах. Например, в первом регистре при одинаковых фактических обстоятельствах регистрируют и пенсионеров по возрасту, и лиц с первой и второй группой инвалидности.

В обязательных правилах самоуправления предусмотрены только пара случаев, в которых лицо с первой или второй группой инвалидности при соблюдении определенных условий может быть зарегистрировано в очереди на социальную квартиру.

В свою очередь, Комиссия квартирного управления по вопросу регистрации лиц на получение квартирной помощи, принимая решение о правах жильца денационализированного дома на регистрацию в седьмом регистре, не принимает во внимание возраст или инвалидность такого человека. Нормативные акты не предусматривают таких оценок.

Когда квартиру дадут вне очереди?

– Когда человек с 250-м порядковым номером в очереди может реально получить квартиру?

– Сроки, в которые любой из зарегистрированных в очереди людей может получить предложение по найму, назвать нельзя. Все зависит от того, как много квартир и какого качества будут зарегистрированы в жилом фонде, подлежащем дальнейшей сдаче в наем.

– Лицо может получить помощь вне очереди?

– Правила Рижской думы №153 предусматривают пять случаев, в которых лицо при соблюдении определенных условий могут получить помощь вне очереди. Такую помощь оказывают только отдельно живущим пенсионерам, инвалидам первой или второй группы, лицам старше 75 лет, семьям с несовершеннолетними детьми, которые зарегистрированы в первом или седьмом регистре. Помощь вне очереди в отдельных случаях может получить лицо, внесшее

особый вклад в пользу Латвии или Риги, имеющие достижения, признанные государством или обществом.

Например, согласно обязательным правилам, помощь вне очереди может получить наниматель из денационализированного дома, который живет отдельно и является пенсионером, инвалидом первой или второй группы или имеет в семье хотя бы одного несовершеннолетнего ребенка. Такая помощь положена лицу, если хозяин денационализированного дома не предоставляет нанимателю основных коммунальных услуг и Административная комиссия Рижской думы начала по этому факту административные действия.

Во всех случаях решения о выделении квартиры вне очереди принимает Комиссия по сдаче в наем жилых помещений. Решения принимают на основании заключений Административной комиссии и рижской Социальной службы. На данный момент в седьмом регистре нет ни одного лица, по которому было бы принято соответствующее решение, а в первом регистре внеочередной помощи ожидают 25 лиц (семей).

Принимая решение о правах лица на получение предложения найма вне очереди, комиссия сохраняет за этим человеком его порядковый номер в регистре. А вообще лица в регистрах квартирной очереди располагаются по времени регистрации.

Каждый может сам следить за своим номером!

– Кто может менять номер очередника, передвинув его в начало или в конец очереди? Существует ли контроль за этими действиями, чтобы исключить коррупцию?

– Как уже говорилось, порядковый номер человека в очереди зависит от

даты, когда он подал заявление и все необходимые документы для регистрации. Решение о праве человека на регистрацию в очереди принимает комиссия департамента. В решении комиссии указана дата, с которой лицо включено в соответствующий регистр для получения помощи. Если дата регистрации отличается от даты подачи документов, комиссия учреждения в своем решении указывает, почему дата регистрации была перенесена. Например, заявление о регистрации в первом регистре получено от человека 15 июля, однако в деле не хватало необходимой информации о соответствии доходов лица статусу малообеспеченного лица. Сам человек 1 августа обратился в Социальную службу, поэтому и в регистр на получение помощи в решении жилищного вопроса попал только с 1 августа. Все эти обстоятельства будут указаны в решении комиссии. Данные о решениях комиссии вводят в систему учета муниципальных квартир *Bridzis*. Первого числа каждого месяца порядковые номера всех очередников актуализируют, при этом остальные записи сохраняются неизменными. Любой человек, зарегистрированный на получение помощи, может следить за своим продвижением по очереди на сайте www.eriga.lv.

Переход лица вверх или вниз по регистру без правового основания невозможен. Лицо может отодвинуть других претендентов назад только в случае, когда имеется решение Административного суда о том, что такого человека должны занести в регистр задним числом.

Существует вероятность, что Административный суд сегодня или в будущем примет решения о лицах, которые обжаловали ранее принятые решения комиссии и решение Департамента жилья и среды об отказе зарегистрировать таких людей в очередь на получение помощи. Обычно в таких случаях суд обязует соответствующие



службы зарегистрировать человека с того числа, когда тот обратился в учреждение и получил необоснованный отказ. Если, например, комиссия и департамент приняли неблагоприятное для такого человека решение по его заявлению от 15.07.2017, то суд может все-таки обязать самоуправление зарегистрировать человека в соответствующем регистре. Регистрация будет оформлена именно с 15.07.2017.

Также очередь может подвинуться на один номер назад, если комиссия примет решение об отмене принятого решения по исключению человека из регистра на получение помощи. Предположим, человек согласился снимать конкретную муниципальную квартиру и Комиссия по найму этот выбор одобрила и одновременно исключила человека из регистра. Однако человек передумал и стал просить, чтобы его восстановили в регистре. Теперь комиссии нужно принять решение – есть ли основание для отмены решения об исключении такого очередника из регистра. Если такое решение принимают в следующем календарном месяце, то при восстановлении данного человека в очереди порядковые номера всех остальных очередников передвинутся на одно место вниз.

Надо заметить, что такие случаи встречаются нечасто.

Полностью исключено, чтобы человек, который обратился за помощью в решении квартирного вопроса сегодня, был включен в регистр задним числом.

Продать место в очереди нельзя

– Участники какого регистра квартирной очереди получают помощь быстрее других?

«Любой человек, зарегистрированный на получение помощи, может следить за своим продвижением по очереди на сайте www.eriga.lv».



– Такой статистики мы не ведем.

Регистры получения помощи сформированы по видам помощи и критериям для претендентов.

Например, шестой регистр для первоочередной помощи малообеспеченным лицам создан в соответствии с правилами Рижской думы №165, которые приняты в 2009 году. На данный момент в этом регистре состоят только малообеспеченные многодетные семьи, которые соответствуют требованиям правил Рижской думы. На данный момент предложения по найму получают те участники этого регистра, которые встали на очереди в январе-феврале 2013 года.

В свою очередь, седьмой регистр был создан в 2004 году в соответствии с правилами Рижской думы №61 и был связан с первыми нормами помощи жильцам денационализированных домов. Сейчас предложения по найму получают те участники этой очереди, которые зарегистрировались в мае 2005 года.

– **Можно ли продать свое место в очереди?**

– Нет, нельзя.

– **Может ли лицо по собственному желанию перейти из одного регистра квартирной очереди в другой?**

– Нет, не может. Законом предусмотрено право лица на одновременное участие в нескольких регистрах, однако переход из одного регистра в другой невозможен. В каждый регистр лицо записывают в тот день, когда получают от него заявление и необходимые документы.

Предположим, лицо уже несколько лет состоит в седьмом регистре, но теперь достигло пенсионного возраста и желает встать в очередь еще и в первый регистр. Это значит, что в первый регистр такого человека запишут только с соответствующей датой 2018 года, но при этом сохраняют за человеком старое место в седьмом регистре. Правда, квартирную помощь такой человек все равно сможет получить только один раз. Если человек получает квартиру по седьмому регистру, комиссия примет решение о его исключении из обоих регистров.

– **А можно ли передвинуться вверх по очереди, если отказать-**

ся от положенной тебе трехкомнатной квартиры и согласиться на однокомнатную?

– Нет, такая ситуация недопустима. В правилах сказано, на какую квартиру имеет право каждое лицо, состоящее в очереди. Тут принимается во внимание и состав семьи, и состояние здоровья очередника. От этого зависит степень благоустройства квартиры и число комнат. Лицо может высказаться за получение меньшей квартиры, чем ему положено по правилам. Но не всегда это может ускорить получение помощи. Например, сейчас первый претендент на получение трехкомнатной квартиры по седьмому регистру – это семья с 75-м порядковым номером. Если бы они заявили, что хотят получить для найма однокомнатную квартиру, им пришлось бы подождать, пока такую же квартиру не получат 63 человека, которые стоят впереди них в очереди. Зато первая же освободившаяся трехкомнатная квартира в этом регистре будет предложена именно семье под номером 75, поскольку других претендентов на нее нет.

При изменении состава семьи может поменяться и площадь предложенной очередникам квартиры. Если сейчас семья, которая состоит из матери и ребенка старше семи лет, претендует на двухкомнатную квартиру, то со временем сын может вырасти и начать жить отдельно. В таком случае сына исключат из седьмого регистра, а мать в рамках этого регистра сможет претендовать только на однокомнатную квартиру.

– **А может ли человек быстрее получить квартиру, если откажется от жилья в новостройке и согласится на квартиру в старом доме?**

– Это не продвинет человека в очереди, поскольку распределение квартир происходит по другим принципам. Главное требование к квартире для найма – она должна быть пригодной для проживания. Ни один из нормативных актов не требует, чтобы определенным категориям очередников самоуправление выделяло квартиры только в новостройках.

У кого есть право на муниципальную квартиру?

– **Сколько решений в прошлом году было принято о регистрации жителей в квартирной очереди и какими были самые частые причины отказа?**

– Мы не следим за тем, по каким причинам комиссия отказывает рижанам в постановке в очередь. В 2017 году комиссия провела 56 заседаний и рассмотрела 2528 дел.

По большому счету, комиссия может отказать человеку в регистрации в квартирной очереди только по той причине, что он не соответствует критериям нормативных актов. Комиссия отказывает, если в деле нет всей необходимой информации. Скажем, если человек не доказал комиссии, что соответствует статусу малообеспеченного, то даже при соблюдении всех остальных критериев он не сможет получить благоприятного для себя решения.

– **Как менялось число очередников в последнее время?**

– До 1 января 2018 года в очереди на получение квартирной помощи были зарегистрированы 3409 лиц (семей). В свою очередь, до 1 января

2017 года в очереди стояли 3631 лиц (семей).

Для получения помощи регистрируют только тех лиц, которые обратились в учреждение с заявлением и согласно решению комиссии имеют право на регистрацию на получение помощи. Регистрация лица в квартирной очереди не является гарантией того, что человек получит помощь. Пока человек ждет помощи, он должен постоянно соответствовать всем условиям, которые стали основанием для его регистрации. При перемене этих условий человек теряет право на место в регистре. Например, человек состоит в седьмом регистре, однако во время ожидания сам становится собственником квартиры. В таком случае комиссия принимает решение о его исключении из очереди. Очень часто причиной исключения рижан из квартирной очереди становится тот факт, что очередник игнорирует просьбу Квартирного управления обратиться в Социальную службу и оформить справку о соответствии статусу малоимущего. Жильцы денационализированных домов пропускают сроки оформления справки о соответствии доходов максимуму, определенному в нормативных актах.

Жить можно и без дверей?

– **Сколько квартир вы выделяете рижанам за год?**

– Комиссия по найму в 2017 году приняла решение о выделении очередникам 460 квартир. С 1 января 2018 года до настоящего дня принято 177 таких решений.

– **Очередники при этом жалуются, что им предлагают снимать квартиры в плохом техническом состоянии – без ремонта, окон и дверей. Почему такое происходит?**

– Жителям предлагают для найма только квартиры, которые в соответствии с актом управляющего являются пригодными для проживания. То обстоятельство, что квартире требуется большой или меньший ремонт, не делает квартиру негодной. Административный суд также неоднократно отклонял иски очередников с жалобами на то, что им предлагали снимать отремонтированные муниципальные квартиры. **В**

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

МЕНЯЕМ ОПЫТ **25** ЛЕТ
во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса**
с возможностью беспроводного считывания

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513
info@sistemserviss.lv

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

КВАРТИРА В НАСЛЕДСТВО: КАК ЕЕ НЕ ПОТЕРЯТЬ?

Все о государственных пошлинах и других расходах, к которым наследник должен готовиться заранее!

Лиене ВАРГА

Каждый житель Латвии может стать наследником дома или квартиры, однако не каждый готов принять наследство и оплатить связанные с ним расходы. Юрист Александр Кведарс рассказывает, к каким тратам должен подготовиться потенциальный наследник и что можно сделать еще при жизни наследодателя, чтобы избежать проблем в будущем.

Как стать наследником?

Три года назад у Александра Гринвалда умерла жена, владевшая двухкомнатной квартирой в Риге. Александр посчитал, что ему, пожилому человеку, незачем вступать в наследование имуществом. Пусть вон сын или внук наследуют!

– Однако внук посчитал, что его ждут большие расходы по вступлению в права наследования, – говорит Александр. – Ему нужно было заплатить больше 1000 евро, а таких денег в семье нет.

Конечно, дедушка забеспокоился, как бы хорошая квартира на Тейке не пропала. Однако внук успокоил: «Я посоветовался с нотариусом, и он объяснил, что принять наследство можно и через год, и даже через десять лет». Александр сначала решил забыть о проблемном вопросе, но потом все-таки обратился в газету:

– Я слышал, что заявить о своих правах на наследство можно только в течение года. Моя жена умерла уже три года назад, а внук все еще не перенял квартиру – говорит, нет денег на госпошлину. Как нашей семье правильно действовать в сложившейся ситуации?

Первый шаг: 70–80 евро

– Как быстро нужно заявить свои права на наследование квартиры, чтобы не потерять ее?

– Самое главное для потенциального наследника, это выразить свою волю о перенятии имущества покойного, – говорит юрист Александр Кведарс. – Для этого человек должен явиться к нотариусу, практика которого располагается на территории декларирования покойного, а если место декларирования неизвестно – на территории, где находится недвижимое имущество, оставленное в наследство. У нотариуса такой человек пишет заявление о своем желании (или нежелании) принять наследство. Это самый первый и важный для наследника шаг.

– Какими будут расходы потенциального наследника на этом этапе?

– Около 70–80 евро.

– Что происходит дальше?

– Первый из потенциальных наследников, обратившись к нотариусу, как правило, должен сообщить сведения обо всех остальных возможных наследниках.

– Нотариус будет искать этих людей?

– Все люди, желающие принять наследство покойного, должны сами заявить нотариусу о

своих правах на наследство в течение года после открытия дела о наследстве, то есть после смерти владельца имущества. (Исключением может быть случай, когда наследник не имел возможности узнать о смерти наследодателя. В таком случае годовой отсчет начнется со дня, когда возможный наследник узнал об этом факте.) Другой срок может быть установлен либо в завещании, либо в объявлении нотариуса в официальном издании *Latvijas vēstnesis*. Например, в своем объявлении нотариус может сократить срок принятия заявлений от наследников.

Важно подсчитать затраты

– Предположим, наследник написал заявление о своем желании принять наследство. Значит ли это, что он больше не может передумать?

– Да, наследник может выразить свою волю только один раз. Согласившись принять наследство, он больше не может от него отказаться. Если человек сомневается, сможет ли в принципе оплатить все связанные с наследством расходы, то перед составлением заявления о желании перенять имущество он может попросить нотариуса подсчитать все будущие затраты.

– Что произойдет, если у наследника нашлись 70 евро на оплату нотариуса при выражении своей воли в отношении наследства, но денег на дальнейшую оплату госпошлин нет?

«Наследник может выразить свою волю только один раз. Согласившись принять наследство, он больше не может от него отказаться».

– Возьмем для примера классический вариант. После того, как наследники выразят свою волю, нотариус назначит день, когда они могут получить свои свидетельства о наследовании и прошения о закреплении унаследованного имущества в Земельной книге. Как правило, эти

документы можно получить через год после открытия дела о наследстве. Однако для получения этих документов на руки наследник должен оплатить все услуги нотариуса и госпошлины. Если у человека нет денег, то никто его торопить не станет и имущество не отберет. Наследник может ждать даже несколько лет, пока не соберет необходимую сумму.

Сколько нужно заплатить Земельной книге?

– Скажите, велики ли госпошлины, связанные с перенятием наследства?

– Важнейшая госпошлина при наследовании недвижимости связана с занесением права собственности наследника в Земельную книгу. Этой пошлиной облагается все имущество стоимостью более 10 минимальных зарплат, в 2018 году – 4300 евро. Размер госпошлины зависит от степени родства между наследодателем и наследником, а также от кадастровой стоимости недвижимости.

Размер госпошлины при внесении права собственности на недвижимость в Земельную книгу: В делах о закреплении права наследования:

■ Для супруга покойного и всех родственников 1-й, 2-й и 3-й степени, которые проживали вместе с покойным – 0,25% от стоимости имущества.

■ Для остальных наследников 1-й и 2-й степени – 0,5%.

■ Для остальных наследников 3-й степени – 1,5%.

■ Для наследников 4-й степени – 5%.

В делах о наследовании по завещанию или по договору завещания:

■ Для супруга и родственников 1-й, 2-й и 3-й степени – 0,125% от стоимости имущества.

■ Для организаций общественного блага – 1,5%.

■ Для наследников 4-й степени – 4%.

■ Для остальных наследников – 7,5%.

покойного заплатят за регистрацию уже 50 евро (0,25% от кадастровой стоимости). А вот если имущество по завещанию унаследует посторонний человек, то плата за регистрацию составит уже 1500 евро.

Нотариус тоже попросит госпошлину

– Но ведь есть еще и госпошлина, которую придется заплатить нотариусу!

– Действительно, и госпошлина нотариусу также зависит от кадастровой стоимости имущества, и ее размеры указаны в правилах Кабинета министров № 737. Вот с какими тратами должен считаться наследник:

■ Удостоверение о прочтении последней воли усопшего – 23,48 евро.

■ Заверение заявления о наследовании или свидетельства вдовы или вдовца о его части в общей собственности супругов – 15,65 евро.

■ Акт об опеке над наследством – 23,48 евро.

■ Удостоверение о части собственности супруга – 16,43 евро, а если ценность имущества превышает 4980 евро, то дополнительно еще 0,3% от стоимости, превышающей 4980 евро.

■ Удостоверение о наследовании

● от супруга и родственников 1-й, 2-й и 3-й степени, проживавших с покойным – 31,30 евро и дополнительно 0,25% от стоимости имущества, которая превышает 11 383 евро;

● от остальных наследников 1-й и 2-й степени – 46,95 евро и дополнительно 0,5% от стоимости имущества, которая превышает 8537 евро;

● от остальных наследников 3-й степени – 58,69 евро и дополнительно 1,5% от стоимости имущества выше 3557 евро;

● от наследников 4-й степени – 58,69 евро и дополнительно 5% от стоимости имущества выше 1067 евро;

● от остальных наследников – 70,43 евро и дополнительно 7,5% от стоимости имущества выше 854 евро.

■ Несовершеннолетние дети, которые получают наследство от своих ближайших родственников по восходящей линии, получают пятидесятипроцентную скидку на пошлину.

■ Нотариальный акт о закрытии дела о наследовании – 31,30 евро.

Как видите, в нашем примере супруг или дети покойного, проживавшие вместе с ним, потратят на госпошлину у нотариуса 150–200 евро и еще 25–50 евро в Земельной книге.

А вот наследники, которые не состояли в родстве с покойным, должны будут заплатить в общей сумме около 3000 евро. Напомню, что в качестве примера мы рассматриваем двухкомнатную квартиру с кадастровой стоимостью в 20 000 евро! **B**

Внимание!

■ Наследниками 1-й степени считаются дети, внуки и правнуки.

■ Наследниками 2-й степени считаются родители, бабушки и дедушки, братья и сестры, дети покойных братьев и сестер.

■ Наследниками 3-й степени считаются сводные братья и сестры, дети покойных сводных братьев и сестер.

■ Наследниками 4-й степени считаются все остальные родственники (двоюродные братья и сестры и т. п.).

Теперь возьмем для примера двухкомнатную квартиру в Риге с кадастровой стоимостью 20 000 евро. Видно, что при наличии завещания супруг или дети заплатят за регистрацию только 25 евро (0,125% от кадастровой стоимости). Если завещания нет, то супруг, дети или внуки