

# Делаем ВМЕСТЕ!

## УТЕПЛЯЕМ ЧЕРДАК: КАКИЕ РЕШЕНИЯ ДОСТУПНЫ?

Небольшая инвестиция позволяет дому  
сэкономить большие деньги на теплоэнергии

Стр. 12

## МАЛЕНЬКИМ ДОМАМ ТОЖЕ ДАДУТ ДЕНЬГИ!

Стр. 2

Приняты важные поправки к программе повышения  
энергоэффективности *Altum*

№2 (126), февраль 2019 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и жилищных услугах

# ЗДОРОВ ЛИ ВАШ БАЛКОН?

Закончилось исследование  
Министерства экономики,  
1% балконов страны  
опасен

2 стр.



## «СПАСИБО ВСЕМ, КТО ДОВЕРЯЕТ JNIP!»

Какие хорошие новости есть для жителей  
многоквартирных домов Елгавы?

3–11 стр.

# ПОДДЕРЖКУ ПОЛУЧАТ И МАЛЕНЬКИЕ ДОМА

**В будущем поддержку в утеплении смогут получать жители не только больших, но и трех- и четырехквартирных домов. Такой порядок утвержден в поправках к программе поддержки повышения энергоэффективности многоквартирных домов от финансового учреждения Altum.**

В программу поддержки на днях включили новое условие: если раньше для участия в программе Altum могли квалифицироваться дома с количеством квартир не меньше пяти, то теперь 50-процентное финансирование реновации доступно и домам с тремя-четырьмя квартирами.

Также в будущем поддержку в реновации смогут получать товарищества и другие учреждения, созданные с целью защищать интересы лица с инвалидностью, в собственности которого находится соответствующее здание.

Одновременно в программу включены и другие изменения. Например,

теперь все дома будут получать одинаковый размер поддержки в размере 50% от затрат на реновацию. Раньше владельцы квартир дома, которые не смогли получить заем на утепление в банке и потому воспользовались займом Altum, могли претендовать на грант в размере 35% от стоимости реновации.

По данным Altum, до января 2019 года было получено 436 заявок на софинансирование, из которых 340 заявок удовлетворены. Работы по утеплению начаты в 88 домах, а закончены в 54. **B**



## В ЕЛГАВЕ СТАЛО ПРОЩЕ ПОДКЛЮЧИТЬСЯ К КАНАЛИЗАЦИИ

**В начале февраля Елгавская дума утвердила правила «О присвоении софинансирования для подключения жилых домов к центральной канализационной системе». Таким образом самоуправление облегчило условия получения муниципального софинансирования для владельцев домов, желающих подключить их к магистральной канализации.**

В прошлом владелец частного дома, который сам устраивал подключение к канализации, мог получить софинансирование только на приобретение материалов. Для этого ему нужно было подать документы и чеки, подтверждающие его затраты именно на эти работы. Для того, чтобы упростить выделение помощи, в прошлом году самоуправление провело исследование рынка и установило средние расценки на прокладку одного метра канализационных систем. Это значит, что теперь собственникам домов не нужно копить чеки.

По новым правилам владельцы многоквартирных жилых домов могут самостоятельно провести ответвление канализационной системы по своей земле и получить софинансирование в размере 15 евро на прокладку погонного метра труб. Общий размер помощи составляет не более 500 евро для одного подключения. Если за

подключение отвечает строительная фирма, то размер поддержки самоуправления будет прежним: до 50% от общей стоимости работ, но не более 1000 евро на одно подключение.

Размер софинансирования для многоквартирных домов также не меняется. Если работы проводит предприятие, то можно получить от города до 75% от стоимости строительных работ, но не более 3750 евро. Поддержку самоуправления не могут получить дома, которые уже провели подключение к центральной канализации или начали работы за собственные средства.

Дату начала приема заявок на софинансирование предприятие Jelgavas ūdens сообщит дополнительно. Елгавская дума оказывает помощь в подключении к центральной канализации с 2016 года. До сих пор этой возможностью воспользовались собственники семи многоквартирных и 59 частных домов. **B**

# НУЖНО ОБНОВЛЯТЬ БАЛКОНЫ ДОМОВ СОВЕТСКОЙ ПОСТРОЙКИ

**Завершилось обследование целостности и стабильности балконов серийных многоквартирных домов, заказанное Министерством экономики. Оно подтвердило, что балконы почти всех домов советской постройки требуют ремонта и откладывать работы нельзя.**

Компания CMB, проводившая обследование по заказу Министерства экономики, обследовала конструкции 1090 балконов в 29 многоквартирных домах, пишет агентство LETA. Если конкретно, то обследованы дома 316-й и 318-й серии, построенные в период между 1960-м и 1991 гг.

Во время исследования выяснилось, что многие балконы находятся в плохом состоянии. Около 96% балконов в домах 316-й серии и 85% балконов в домах 318-й серии можно починить. Для этого нужно отремонтировать имеющиеся конструкции или же разработать типовой вариант обновления этих конструкций.

Однако многие обнаруженные проблемы оказались серьезными. Скажем, в 418 случаях у балконов 316-й серии проржавели стальные профили. Авторы исследования считают, что в течение ближайших пяти

лет следовало бы очистить стальные профили этих балконов от коррозии и покрыть их слоем защитного материала, а также дополнительно снабдить балконы системой отвода ливневых вод.

Если говорить о домах 316-й серии, то в 51% случаев, чтобы состояние балконов не ухудшалось, в течение ближайших трех лет на них нужно провести местные ремонтные работы. А вот 3% балконов повреждены настолько, что им нужен масштабный ремонт: в течение ближайшего года их нужно либо укрепить, либо полностью демонтировать. В свою очередь, еще 1% балконов опасно эксплуатировать уже сегодня.

Авторы исследования даже подсчитали, сколько денег нужно для спасения балконов. Например, ремонт одного среднего балкона 316-й серии будет стоить от 389 евро при наличии

несложных повреждений и до 3276 евро, если балкон нужно по сути строить заново.

Ситуация с 318-й серией не лучше: только 17% балконов находится в удовлетворительном состоянии, их ремонт можно отложить. А вот 68,8% балконов нуждаются в локальном обновлении, причем в течение ближайших трех лет. Большие работы требуют 14,3% балконов, а 0,3% балконов использовать вообще нельзя – они опасны. В домах 318-й серии ремонт одного балкона будет стоить от 224 до 3418 евро.

Понятно, что в Латвии мало домов, имеющих нужные ремонтные накопления. Как же быть с опасными балконами? Эксперты предлагают поменять нормативные акты и обязать владельца или управляющего каждого дома заказать углубленное техническое обследование балконов. Такое обследование могут проводить только сертифицированные специалисты. Вдобавок в законе нужно четко установить срок обновления аварийных балконов, не дожидаясь, пока проблема станет массовой. **B**

**KREMATORIJA**  
ARVEDIŠANAS 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](http://www.krematorija.lv) • [www.valmieraskrematorija.lv](http://www.valmieraskrematorija.lv) • [www.krematorijariga.lv](http://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@sistemsserviss.lv](mailto:info@sistemsserviss.lv)

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

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

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

# УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ – ЭТО ВАЖНО!

Елена БАРАНОВСКА,  
руководитель отдела  
эксплуатации зданий JNĪP

Четвертого марта 2019 года *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* начнет организацию ежегодных собраний собственников квартир в домах под управлением предприятия. В этом году запланированы 320 собраний.

## Проявите ответственность!

К сожалению, активность владельцев квартир остается низкой, например, в 2018 году собрания посетили только 11,2% собственников. Мы просим владельцев квартир проявить ответственность и заинтересованность в вопросах управления и содержания своих многоквартирных домов. Для этого необходимо следить за информацией о времени проведения общего собрания собственников в вашем доме. Перед собранием было бы правильно ознакомиться с отчетом о доходах и расходах дома, а также обдумать все вопросы, которые вы хотели бы обсудить на встрече с управляющим и контактным лицом своего дома. Это может провести собрание наиболее конструктивно.

## Какие вопросы рассмотрят?

Общие собрания собственников квартир в многоквартирных домах традиционно проходят каждый год, начиная с 2000-го года. На этот раз в повестку дня будут включены шесть главных пунктов:

1. обзор работы управляющего домом за 2018 год и план работы на 2019 год;
2. отчет контактного лица владельцев квартир за 2018 год;
3. заключение договоров с поставщиками услуг;
4. новые требования пожарной безопасности;
5. новые правила об обслуживании и регистрации систем децентрализованной канализации;
6. возможность проведения в доме мероприятий по повышению энергоэффективности и их преимущества.

О работах, проведенных в 2018 году, перед владельцами квартир отчитается не только JNĪP как управляющий дома, но и контактное лицо каждого дома, без заинтересованности и энергичности которого многие работы в доме, скорее всего, так и не были бы проведены.

**«Каждый собственник  
квартиры отвечает  
не только за свою  
отдельную квартиру,  
но и за общую  
собственность».**



Елена Барановска, руководитель отдела  
эксплуатации JNĪP

График собраний собственников квартир для всех домов под управлением JNĪP доступен в Информативной системе предприятия ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)). Незарегистрированные собственники квартир найдут в почтовых ящиках индивидуальные письменные оповещения о месте, времени и повестке собрания, а также получат отчет о доходах и расходах дома.

JNĪP приглашает владельцев квартир активно участвовать в общих собраниях, чтобы совместно принять решения о содержании и управлении каждым домом. В будущем такие решения будут обязательными для исполнения каждым квартирновладельцем.

Напомним, что каждый собственник квартиры отвечает не только за свою отдельную квартиру, но и за общую собственность, поэтому участие в собрании – это еще один способ принять участие в общем деле содержания дома.

Также актуальным вопросом остается заключение договоров с поставщиками услуг. В Законе об управлении жилыми домами сказано, что собственник жилого дома должен обеспечить заключение договора с поставщиком услуги, необходимой для содержания дома. Услуги предоставляются именно жилому дому, также и счета за эти услуги готовятся для того жилого дома, который получил данные услуги. Распределение платы между владельцами отдельных квартирных собственников владельцы квартир могут делать сами или же при посредничестве управляющего.

JNĪP совместно с поставщиками услуг подготовил проекты отдельных договоров о поставке воды, услугах канализации и вывозе отходов, с которыми владельцы квартир во время собрания могут ознакомиться, обсудить их и принять решение о заключении договоров.

## Новые Правила пожарной безопасности

В этом году на общих собраниях мы будем обсуждать новые правила Кабинета министров № 238 «Правила о пожарной безопасности», которые вступили в силу 1 сентября 2016 года.

Портал  
Рижской ассоциации управляющих

**www.RigaAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.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. 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*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 марта**

Делаем  
Вместе!

Газета  
«Делаем  
вместе!»  
Издатель: SIA «EGO  
projekts»

Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377  
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>  
Э– почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV– 1011  
Издается при поддержке  
Рижской ассоциации  
управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa  
Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# ЮРИС ВИДЖИС: «СПАСИБО

## В Елгаве готовят много важных новостей для собственников квартир

Марина МАТРОНИНА

**В прошлом году предприятию *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* исполнилось двадцать лет. Это были двадцать лет напряженной работы с целью улучшить обслуживание жилья в Елгаве, говорит член правления Юрис Виджис. Мы поговорили о том, что нового ждет клиентов *JNIP* в 2019 году.**

### Это было интересное время!

В 2018 году *JNIP* отметил свой юбилей конференцией, на которой вспоминали все сделанное за 20 лет.

– Во время создания нашего предприятия в 1998 году в Латвии почти не было законов, регулирующих сферу управления и обслуживания домов, – вспоминает Юрис Виджис. – В сознании жителей происходил большой перелом: вчера еще они были нанимателями жилья, а после приватизации вдруг стали его полноценными хозяевами. Теперь уже нельзя было просто требовать чего-то для своего дома; нужно было принимать общие решения, создавать накопления на ремонты и т.п. Это стало большим вызовом для всех жителей страны.

**– Наверное, это было большим вызовом и для управляющих?**

– Да! Например, мы с первого же года работы начали вести отдельный учет поступивших и потраченных средств для каждого дома. А еще спустя полтора года мы организовали первые встречи с владельцами квартир и начали рассказывать им о финансовом положении их домов. Это было интересное время. Вначале мы, конечно, допустили большую ошибку: в один большой зал приглашали одновременно представителей сразу нескольких домов. Конечно, каждый хотел говорить только о своем доме,

выдвигал свои требования! Теперь для каждого дома мы устраиваем отдельное ежегодное собрание с собственной повесткой дня. Это помогает продуктивно обсуждать вопросы с владельцами квартир.

### Что такое договор полномочий?

**– Каких еще результатов ваше предприятие достигло за 20 лет?**

– 98% клиентов выбрали *JNIP* в качестве управляющего своим домом, заключив с нами договор полномочий. Оставшиеся 2% клиентов мы обслуживаем по поручению самоуправления.

**– В чем разница между этими категориями?**

– Не все наши клиенты понимают, чем договор на управление отличается от договора полномочий на управление. Обычный договор на управление заключается после того, как за это проголосовало по меньшей мере простое большинство владельцев квартир (50% плюс один голос). Договор же полномочий заключается при условии, что за него проголосовало не менее 2/3 собственников. В последнем случае после заключения договора мы можем не только управлять домом, но и представлять его интересы в разных ситуациях, заключать договора от имени общности собственников и т.д.

В домах, которыми мы управляем от имени самоуправления, все определяется правилами Кабинета министров. Каждый год мы составляем для

них сметы на работы по управлению, в которые должны быть включены также затраты на обновление дома. Владельцы квартир могут соглашаться или не соглашаться. По другим же вопросам управляющий таким домом может без особой доверенности действовать от имени владельцев квартир.

**– Собственники могут сами решать, какие полномочия давать управляющему?**

– Конечно! Мы предоставляем общности квартировладельцев разработанный нами образец договора, и каждый дом может сам решать, дополнить этот документ или поменять какие-то детали. Интересно, что первый составленный нами образец договора был всего на двух листах. Теперь же предусмотрели в договоре разные ситуации, поэтому он стал очень объемным. Но чем точнее договор определяет отношения между собственниками и управляющим, тем проще им в будущем сотрудничать.

### Денежные вопросы дом должен решать сам

**– Какие изменения в договор с *JNIP* вносят отдельные дома?**

– Например, собственники могут проголосовать за то, чтобы управляющий заключал договора с поставщиками определенных услуг только по решению общности квартировладельцев. Другой пример: дом идет на обновление и ему требуются денежные средства. Мы настаиваем на том, чтобы решение о займе собственники принимали сами на общем собрании. Это нужно для того, чтобы все собственники могли вслух задать свои вопросы и получить на них исчерпывающие ответы.

**– Словом, если в договоре полномочий отдельной строкой не указано, что мы даем управля-**

**щему полномочия оформлять кредиты от имени общности собственников квартир, то управляющий и не сможет этого сделать?**

– Да, и это очень важно. Любой кредит и заем требует самого тщательного обсуждения среди собственников квартир, и только сами владельцы такие решения должны принимать.

### Нужно доверие между жителями и управляющим!

**– Получается, что 2/3 собственников в большинстве домов Елгавы проголосовали за договор полномочий с *JNIP*. Как вам удалось собрать столько людей в каждом доме?**

– Мы вели постоянную работу с владельцами квартир и часто перед подписанием договора устраивали по несколько общих собраний в каждом доме. Но большое значение тут имеет доверие между жителями и управляющим. Если владельцы квартир видят, что мы исправно и добросовестно выполняем все работы по обслуживанию дома и следуем их решениям, то почему бы им не подписать с нами договор полномочий?

**– Предположим, что 65% жителей нашего дома проголосовали за договор полномочий с *JNIP*. Будут ли условия этого договора действительными для оставшихся 35%?**

– Существуют нормы закона, определяющие, что любое решение, принятое большинством собственников квартир этого дома, является обязательным для остальных владельцев.

### Будут новые договора с поставщиками

**– Вы упомянули договора с поставщиками услуг. В прошлом году *JNIP* планировал заключить отдельные договора между такими поставщиками и каждым домом. Удалось ли это сделать?**

– С прошлого года мы действительно приступили к этому делу, поскольку в Законе об управлении сказано, что любой поставщик услуги должен заключить отдельный договор с каждым домом. Исторически сложилось так, что поставку тепла и распределение платы между жильцами в Елгаве ведет предприятие по теплоснабжению. Сейчас у каждого дома заключен с этим предприятием отдельный договор. Достигнута договоренность с оператором по вывозу мусора *Jelgavas komunālie pakalpojumi* и предприятием *Jelgavas ūdens* о том, что мы поможем им заключить договора с каждым домом.

Конечно, решение о заключении договора должен принимать сам дом.

**– Дом может уполномочить управляющего заключить такой договор от имени собственников?**

– Да, но квартировладельцы все равно должны сначала обсудить и одобрить условия этого договора.

**– Как вы планируете ознакомить клиентов с новыми договорами о вывозе мусора и водоснабжении?**

– В марте мы начинаем цикл ежегодных отчетных собраний во всех домах под управлением *JNIP*. На этих встречах с владельцами квартир мы предоставим им проекты договоров. Думаю, мы получим необходимое решение.

### Собственники должны голосовать осознанно!

**– Похоже, жители Елгавы уже привыкли участвовать в таких голосованиях! Как вам удалось убедить их, что собрания и опросы проводятся в интересах самих квартировладельцев?**

– Мы убеждены, что осознанное решение на собрании или во время опроса может принять только хорошо информированный человек, поэтому и стараемся образовать жильцов. Информированный человек принимает осознанное решение, в результате чего между ним и управляющим появляется доверие, ведущее к успешному сотрудничеству.

**– Как вы в 2019 году будете информировать своих клиентов и обучать их пользоваться своими правами и обязанностями?**

– В 2011 году мы ввели собственную Информативную систему в интернете (*jnip.lv*). Эту систему владельцы квартир могут использовать, чтобы получить полную информацию о своем доме.

**– А что делать жителям, которые не пользуются интернетом?**

– Все сведения о доме находятся в домовом деле. У каждого собственника есть право ознакомиться с ним. Информацию можно получить из вашей газеты, из отчетов, которые мы помещаем в почтовые ящики клиентов. Также контактные лица домов получают приглашение на отдельное собрание, где мы проинформируем их о новостях в управлении и нормативных актах.

### Пора подключаться к центральной канализации

**– Какие изменения в нормативных актах вы считаете самыми важными в 2019 году?**



# ВСЕМ, КТО ДОВЕРЯЕТ JNIP!»



Юрис Виджис, член правления JNIP

– Таких изменений несколько, но особо хочу обратить внимание на правила Кабинета министров «Об обслуживании и регистрации систем децентрализованной канализации». Надо сказать, что мы управляем 56 домами без центральной канализации.

**– Какой выход вы посоветуете жителям?**

– Мы провели небольшие обследования: ни одна выгребная яма не соответствует новым правилам. На собрании с собственниками каждого такого дома мы будем обсуждать, что делать дальше. В Елгаве есть районы, где при софинансировании фондов ЕС была проложена магистральная центральная канализация, хозяевам домов осталось только подключиться к ней. Лучше уж вложить деньги дома в центральное подключение, чем укреплять и бетонировать старую выгребную яму.

## Сейму пора решать вопрос земли!

– Очень хорошо, что Сейм прошлого созыва приступил к рассмотрению законопроекта о прекращении раздельной собственности, – считает Юрис Виджис. – Я считаю, что этот вопрос нужно решать как можно скорее. Проблема с хозяйской землей касается не только жителей, но и управляющего.

**– Каким образом это происходит?**

– Если собственники квартир и хозяин земли договорились о ставке арендной платы, то в дальнейшем отношения между ними складываются нормально. Но бывает, что хозяин земли не хочет искать общего языка

с квартировладельцами и почему-то считает, что оплачивать аренду земли под домом обязано третье лицо – управляющий. Что же получается дальше? Землевладелец идет в суд и получает решение о том, что платить действительно должен... управляющий (несмотря на то, что отношения принудительной аренды существуют только между самим землевладельцем и собственниками квартир). Да, в Латвии действительно создана такая судебная практика, по нашему мнению, не соответствующая законам. Причем с этими делами мы даже не можем дойти до Верховного суда, поскольку при рассмотрении исков малого размера окончательной инстанцией считается Окружной суд. У нас бывали случаи, когда землевладелец выставлял счет непосредственно собственникам квартир, а потом додумался выставить счет за должников управляющему, да еще обратиться против него в суд. К счастью, этот абсурдный иск был отклонен... Одним словом, я надеюсь, что кто-нибудь из новых депутатов Сейма живет в доме на хозяйской земле, до конца понимает эту проблему и будет бороться за ее решение в парламенте.

## Куда смотрят страховщики?

**– Но ведь это только одна из несправедливостей, хватает и других...**

– Это верно. Например, в последнее время мы видим, что страховые компании страхуют квартиры без оценки их технического состояния. Как страховщик может установить премию за квартиру, если он никогда

не был в доме и не имеет информации о состоянии внутренних систем? Однажды страховая компания подала иск против JNIP, обвиняя нас в том, что мы не провели какие-то работы в доме, из-за чего пострадало имущество их клиента. На вопрос «Как вы оценили квартиру перед оформлением полиса?» представители компании отвечали: «А мы просто посмотрели, что в доме есть управляющий, значит, мы сможем получить деньги в порядке регресса!» Но ведь это неправильно. Мы даже обратились с вопросом о таких страховщиках в Комиссию рынка финансов и капитала, но удовлетворительного ответа не получили.

## Пора менять закон!

– Я считаю, что необходимо прекратить существование Закона о приватизации в той части, которая оговаривает условия управления приватизированными домами. Сейчас в Латвии существуют две модели управления, одна из которых основана на Законе о приватизации, а вторая – на Законе об управлении жилыми домами. Получается, что сегодня каждый человек смотрит на нормы того закона, которые ему выгодны. Что из этого получается? Одни только ненужные конфликты!

## Будут новые возможности для оплаты счетов

**– Вы активно участвуете в обсуждении проблем управляющих на государственном уровне, но скажите, что в 2019 году изменится для ваших клиентов в Елгаве?**

– К сожалению, мы видим, что расходы на содержание наших расчетных пунктов растут. Все эти пункты находятся в удобных местах города – в торговых центрах, поэтому арендная

плата велика. К тому же пункты работают до 10 часов вечера, что увеличивает наши расходы на рабочую силу. Словом, в этом году мы поняли, что содержание пунктов неэкономично. Первый и самый неблагоприятный вариант – закрыть эти пункты. Второй вариант – оказывать в наших расчетных пунктах дополнительные услуги, которые помогли бы компенсировать убытки от их работы. Третий вариант – установить реальную комиссию за оплату счетов.

**– К какому варианту вы склоняетесь?**

– Пока мы на распутье и думаем о решении. Однако мы понимаем, что просто закрывать расчетные пункты нельзя. По этой причине мы начали переговоры с торговыми предприятиями, чтобы наши клиенты могли оплачивать квартирные счета прямо на кассах. Но я опять-таки предлагаю клиентам использовать нашу Информативную систему, в которой можно заплатить за квартиру с помощью интернет-банка.

## Будут опросы через Информативную систему

**– Какие еще новости JNIP подготовил для клиентов?**

– В этом году мы планируем предоставить клиентам более удобную возможность участвовать в общих голосованиях по дому. Пользователи нашей Информативной системы смогут голосовать дистанционно. Участвовать в таком голосовании смогут владельцы квартир, которые находятся в нашем регистре жителей.

**– Как быть человеку, который недавно купил квартиру и еще не попал в этот регистр?**

ние, опрос – и любой другой способ, о котором договорились собственники. В этом году на отчетных собраниях мы проинформируем собственников квартир о новых возможностях.

**– Предположим, что собственники посчитают это выгодным. Но как быть с теми, кто не пользуется интернетом?**

– Они смогут голосовать прежними способами, предусмотренными в законе.

**– Интересно! Но предположим, что собственник квартиры находится в Великобритании. Как он узнает о проходящем опросе, если заходит в Информативную систему только раз в месяц?**

– То, что человек находится в Ирландии или Англии, не освобождает его от обязанности активно интересоваться происходящим с его недвижимостью в Латвии. Это, во-первых. Во-вторых, мы будем рассылать оповещения об опросах. Ведь мы как управляющий сами заинтересованы получить как можно больше голосов в каждом опросе.

## Ваши личные данные в безопасности

**– Для участия в голосовании каждый собственник должен будет авторизоваться в вашей Информативной системе, отправив свои личные данные через интернет-банк. В безопасности ли будут его личные данные?**

– Конечно, мы отвечаем за это. Мы вообще внимательно изучили европейскую регулу о защите личных данных и можем сказать, что запрашиваем у клиентов только те личные данные, которые действительно требуются в нашей работе.

Но у защиты личных данных есть и другая сторона. Например, есть люди, которые без аутентификации в нашей Информативной системе присылают вопросы на электронную почту JNIP. Однако если человек не подтвердил свою личность, мы не можем быть уверены, что с нами действительно общается собственник квартиры. На такие письма мы не имеем права отвечать по существу.

**– Совсем не ответите?**

– Ответим, что приняли информацию к сведению и предложим использовать возможности нашей Информативной системы или написать нам письменное заявление. Вообще использование Информативной системы JNIP сразу обеспечивает зарегистрированному лицу прямой контакт с управляющим.

**– Спасибо за беседу!**

– А я хочу через вашу газету благодарить всех жителей Елгавы, которые доверили JNIP управление своим домом! **В**

– В законе четко сказано: если человек приобрел квартиру, то в течение 10 дней после заключения договора купли-продажи он обязан сообщить об этом управляющему.

**– Однако в Законе о квартирной собственности предусмотрены только два способа для принятия решений собственниками квартир: очное голосование и письменный опрос. Не нарушает ли ваша система требования закона?**

– Вы не правы, в законе предусмотрены три способа для принятия решений общностью собственников: собра-

# ЕЛГАВА ОБНОВЛЯЕТ ЦЕЛЫЕ КВАРТАЛЫ

## Только в 2018 году решение о реновации приняли восемь домов

Илона МИЛЛЕР

**Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* известно масштабными проектами по обновлению или реновации жилья. Как обновление домов шло в 2018 году и каковы планы управляющего на новый сезон, рассказал технический директор *JNĪP* Олег Кукутс.**

### Первый пошел!

– В мае 2018 года была закончена обновление первого в Елгаве дома по программе финансового учреждения *Altum*. Напомню, что участники этой программы могут получить от государства софинансирование в размере до 50% от стоимости необходимых дому работ, – рассказывает Олег Кукутс. – В принципе, обновление дома по ул. Вигриежу, 30 планировалось начать еще во время предыдущей программы софинансирования реновации от Государственного агентства инвестиций и развития (*LIAA*). Однако в то время по различным обстоятельствам этот проект не удалось реализовать.

**– Какие выгоды жители дома по ул. Вигриежу, 30 получили от реновации?**

– Для начала надо знать, что это пятиэтажный дом на 39 квартир. В этом доме проведены абсолютно все необходимые работы, начиная от утепления стен и заканчивая установкой новой двухтрубной системы отопления с алокаторами и терморегуляторами на каждом радиаторе. По первым данным эффект обновления существенный. Жители видят, что счета за тепло стали намного меньше.

Кстати, у этого дома интересная конфигурация: на каждом этаже два огромных коридора. В концах коридоров тут были предусмотрены сушилки для белья. По сути, это были открытого типа помещения, которые невозможно было использовать рационально. Во время реновации эти сушилки были остеклены, и теперь жители действительно их эксплуатируют в качестве вспомогательных помещений.

### Работы окупятся быстро

**– Сколько жителям стоили все эти работы?**

– Обновление дома стоило около 350 тысяч евро. Дом взял заем в банке и получил 50-процентное софинансирование от государства. Планируется, что владельцы квартир отдадут кредит за 15 лет, однако реновация окупит себя намного быстрее.

**– Как в целом продвигается процесс реновации в Елгаве?**

– На данный момент в Елгаве утеплены 20 домов под нашим управлением, из них два дома по программе *Altum*, это многоквартирные по ул. Вигриежу, 30 и ул. Лачплеша, 21. Примерно через месяц будет закончено обновление дома по ул. Лачплеша, 23 и полным ходом идут работы по ул. Лачплеша, 17. Вообще на ул. Лачплеша образуется целый квартал обновленных домов. Сейчас там уже три полностью законченных дома, два дома будут реновированы к весне,



Олег Кукутс, технический директор *JNĪP*

еще для одного дома мы разрабатываем техническую документацию.

**– Как получилось, что жители квартала почти одновременно решились на реновацию?**

– Все началось, когда мы реновировали первый дом по ул. Лачплеша, 19а. Жители соседних домов начали присматриваться к этому примеру, но по-прежнему немного боялись участвовать в программе. Однако вскоре мы реновировали еще один дом поблизости, после чего словно плотину прорвало: жители других многоквартирных домов стали приходить с вопросами и тоже голосовать за реновацию. Сейчас в этом квартале остается только три необновленных дома, в двух из них собственники ведут разговоры о необходимости обновления.

### Надо спешить!

**– Все ли дома, задумавшиеся о реновации, успеют принять участие в программе?**

– Надо понимать, что программа *Altum* по улучшению энергоэффективности домов, рассчитанная на период до 2020 года, подходит к концу. По последним данным, около половины доступных для софинансирования средств уже зарезервированы за конкретными домами, желающими пройти реновацию. Возможно, что доступные средства будут распределены уже до конца 2019 года. Все работы по этой программе должны быть выполнены до 2022 года. Пока мы не знаем, какими будут условия поддержки реновации после 2020 года, поэтому сегодня стараемся успешно выполнить уже запланированные работы по программе *Altum*.

**– Но после 2020 года в Латвии наверняка будут действовать другие программы поддержки утепления домов!**

– Какая-то поддержка, думаю, будет. Но владельцы квартир и сами понимают, что уте-

пление приносит пользу и домам, и их собственному бюджету. Управляющий больше не должен уговаривать собственников на участие в утеплении. Только в 2018 году в Елгаве целых восемь домов приняли решение о необходимости реновации, и для этих домов мы начали проектирование работ.

**– Говорят, что за последний год стоимость технического проекта реновации выросла, так ли это?**

– Мы видим, что проектировщики очень загружены, в связи с этим увеличились сроки и стоимость разработки проектов. С этим жителям нужно считаться. Иногда возникает недопонимание, люди спрашивают: «Почему проект для соседнего дома стоил дешевле?». Но вспомним, что со времени начала программ по реновации прошло много лет и стоимость всех работ изменилась.

**– Но ведь раньше собственники домов должны были сами платить за изготовление проекта реновации, а теперь эти расходы также софинансируются из программы *Altum*!**

– Да, в этой программе подготовка документации включена в софинансирование проекта, к тому же дом может получить на эти цели софинансирование самоуправления, если будет участвовать в соответствующей муниципальной программе. С 2007 года, когда мы в сотрудничестве с коллегами из Германии утеплили первый дом в Елгаве по ул. 4 линия, 1 и ул. Кр. Хелманя, 3, мы придерживаемся стратегии комплексного обновления домов. Это значит, что в домах выполняются все необходимые работы вплоть до замены внутренних коммуникаций и обновления конструкций. Главное – это дальнейшая безопасная эксплуатация дома. Конечно, такой проект стоит дороже, чем просто утепление фасада. Но мы уверены, что небольшие дополнительные расходы сегодня позволяют собственникам квартир сэкономить гораздо большие суммы в следующие годы.

### Клапан против влажности

**– Действительно ли вложения в реновацию окупаются?**

– В этом нет сомнений, поскольку после обновления дома сразу уменьшаются счета за потребление тепла. К тому же увеличивается комфортность жилища, увеличивается стоимость квартир.

**– Но есть и минусы, некоторые жители говорят, что после реновации в квартирах появляется плесень.**

– С целью избежать таких проблем мы настаиваем, чтобы при реновации дома была обновлена и система вентиляции. Ведь после установки новых окон циркуляция воздуха ухудшается и при отсутствии качественной вентиляции в квартире действительно может повыситься влажность и появятся благоприятные условия для плесени. Конечно, нельзя забывать и о вреде повышенной концентрации CO<sub>2</sub> для здоровья людей.

**– Какие системы вентиляции вы устанавливаете в реновированных домах?**

– Предлагаем жителям приточные клапаны на пластиковые окна или в стены. Мы нашли успешные решения, например, оконные клапаны *VehtSys*, которые можно установить на любые PVC окна, не нарушая их конструкции. После установки таких клапанов надо убедиться, что вентиляционные каналы в доме работают в нормальном режиме и не закрыты кухонными вытяжками. Если эти условия выполнены, то проблем с лишней влажностью и плесенью в квартире не будет. К тому же мы постоянно напоминаем собственникам квартир о необходимости проветривать помещения. И жители уже к этому привыкают. Бывает, что кто-то из наших клиентов жалуется на влажность в квартире, соседи сами советуют такому человеку: «Ты не забывай проветривать, и все будет в порядке!»

**– По планам в 2019 году в Елгаве должна начаться реновация еще нескольких домов. Скажите, справятся ли строители с таким большим заданием?**

– Действительно, найти строителей на данный момент нелегко. Бывает, что строительная компания участвует в конкурсе на реновацию конкретного дома и в случае победы ищет субподрядчика, который и выполняет нужные работы. Но не всегда возможно найти такого субподрядчика, поэтому процесс строительства усложняется и требует больше времени. Принимая во внимание то, что сейчас обновляют дома по всей Латвии, действительно не хватает строителей, которые могут трудиться качественно. Мы подсчитали, что для успешного выполнения всех работ одновременно можно обновлять пять-семь домов.

### Батареями нужно пользоваться!

**– В Елгаве уже многие дома оборудованы радиаторами с определителями платы за тепло или алокаторами. Эти приборы позволяют жителям платить в основном за то тепло, которое они реально получили, регулируя температуру батарей в своих квартирах. Скажите, успешно ли работают такие системы?**

– Очень успешно. Правда, есть отдельные дома, в которых часть жителей очень старается сэкономить на отоплении и поэтому даже полностью перекрывают батареи. Такие квартиры согреваются в основном за счет стояков и тепла, поступающего от соседей. Но мы постоянно следим за потреблением тепла и счетами в оборудованных алокаторами домах и видим, что большой экономии такая тактика не приносит. В домах, где люди отключают отопительные приборы, становится холодно, жители испытывают дискомфорт. В домах же, где все собственники пользуются регуляторами разумно, сохраняется комфортная и уютная обстановка, плата же остается соразмерной.

**– Получается, отключать батареи нет смысла?**

– Более того, это может быть вредно для дома, особенно если в холоде сидит половина жильцов. Тогда уже в доме начинаются совсем другие проблемы. Те жильцы, которые нормально регулируют батареи, начинают получать повышенные счета за тепло (поскольку общее тепло в доме оплачивается, например, по пропорции 70/30, где 70% от теплового счета зависит от количества тепла, реально использованного каждой квартирой согласно показаниям алокатора, а 30% – от общедомовых расходов). Это неправильно!

**– Вот только как убедить жителей в том, что батареями нужно пользоваться, а не отключать их полностью?**

– Мы разговариваем с такими «экономными» собственниками квартир и поясняем их технические аспекты теплоснабжения. Многие после беседы больше не перекрывают отопительный прибор «под ноль». У нас есть дома, в которых все 100% жителей пользуются радиаторами, и все они получают очень маленькие счета. Дом – это очень умный организм, вдобавок он аккумулирует как тепло, так и холод. Если весь дом постоянно остается теплым, то и общее количество потребленной им теплоэнергии сокращается. Если же дом в какой-то части чрезмерно остывает, то и количество теплоэнергии, нужное для его согрева, растет.

## Кухонная вытяжка: как все сделать по правилам?

**– С 1 января 2019 года Правила противопожарной безопасности определяют, что в квартире с газовой плитой запрещено присоединять кухонную вытяжку к вентиляционной шахте. Что делать жителям, чтобы правильно выполнить эти условия?**

– Для того, чтобы выполнить эти требования, у собственника квартиры есть несколько вариантов действия. Например, он может установить вытяжку с угольным фильтром, не подсоединяя ее к общей вентиляционной системе. Такая вытяжка будет выполнять все привычные функции, а хозяину останется только вовремя менять в ней фильтр.

**– Однако многие вытяжки с системами вывода закрыты снаружи специальными кухонными шкафчиками. Можно, конечно, отключить вытяжку и поставить угольный фильтр. Но ведь само вентиляционное отверстие останется в шкафу. Что делать с этим?**



*«В доме по ул. Вигриэжу проведены абсолютно все необходимые работы, начиная от утепления стен и заканчивая установкой новой двухтрубной системы отопления с алокаторами и терморегуляторами на каждом радиаторе. По первым данным эффект обновления существенный».*

– Если вентиляционное отверстие находится в кухонном шкафчике, это значит, что вентиляции у вас на кухне нет. Шкафчик в таком случае тоже надо снимать.

**– Это требует слишком масштабных перестановок. Какие еще варианты действий вы предлагаете?**

– Второе решение – это сделать отверстие в стене и вместо общей вентиляционной шахты вывести трубу от вытяжки наружу.

**– Это можно сделать без проекта и согласования с учреждениями?**

– Нет, нельзя делать в стене отверстие без согласования, ведь внешняя стена является общей собственностью всех владельцев квартир дома.

**– Хорошо, но предположим, что на моей кухне есть готовые отверстия в стене, предусмотренные для вентиляции холодного шкафа. Могу я подключить вытяжку к ним?**

– По существу, можно так сделать. Но что будет с фасадом вашего дома? Ведь вытяжка вместе с кухонным паром выбрасывает наружу

и часть жиров. Спустя какое-то время вокруг отверстия бывшего холодного шкафа образуется желтое пятно жира.

**– Такая же беда случится, если подключить вытяжку к отверстию в стене, prohibited по проекту!**

– Во время проектирования возможно предусмотреть дополнительный вентиляционный канал. Этот канал будет отводить кухонный пар от стены дома. А выставить с наружной стороны дома такую трубу без проекта никак нельзя. Иначе на что будет похож дом, оцетинившийся трубами разной длины и размера?

**– Трудно же выполнить новые правила!**

– Давайте посмотрим на это с другой стороны. Правильное подключение кухонной вытяжки, это проблема не одного отдельного собственника, а большинства жителей дома. Для того, чтобы выполнить требования нормативного акта, самым правильным было бы заказать единый для всего дома проект изменения внешнего фасада. Этот проект нужно согласовать с общностью собственников и Стройуправой. И далее, когда владелец той или другой квартиры решит правильно подключить вытяжку к отверстию во внешней стене, он должен будет воспользоваться этим единым проектом.

**– Одна из читательниц пожаловалась, что уже сняла кухонную вытяжку и освободила вентиляционный канал, но теперь «наслаждается» запахами соседской еды. Ради чего все это?**

– Вентиляционный канал должен быть открыт на случай утечки газа. Газ легче воздуха, он поднимается вверх и в обычной ситуации должен быть выведен из вашей кухни естественным путем через вентиляцию. Так что новые правила придуманы для безопасности всех жителей.

**– Выходит, что в квартире с электрической плитой вытяжку можно оставить на месте?**

– Да. Также человек, который не хочет снимать вытяжку, может поменять газовую плиту на электрическую. Но поскольку общая вентиляция в таком случае у вас останется перекрытой, я советую хотя бы установить на окно приточный

клапан. Это нужно, чтобы в вашу квартиру поступал свежий воздух.

**– Не станет ли в квартире холодно после установки приточного клапана?**

– Потери тепла через приточный клапан настолько ничтожны, что их невозможно даже подсчитать. Более того, в квартире может стать даже теплее, чем раньше.

**– Как это может быть?**

– Если в квартире очень влажно, то нужно затратить намного больше тепловой энергии для нагрева помещения хотя бы на один градус. Когда в помещениях станет суше, повысится и уровень комфорта, и, возможно, внутренняя температура.

**– Скажите, будет ли работать такой приточный клапан, если вентиляционная шахта в моей квартире закрыта вытяжкой или шкафчиком?**

– Да, приток воздуха будет обеспечен в любом случае. А вывод влажного воздуха будет происходить через вентиляционные отверстия в других помещениях, например, в ванной комнате.

## JNIP готов установить детекторы дыма

**– Те же Правила противопожарной безопасности говорят, что до 2020 года в каждой квартире Латвии должен быть установлен детектор дыма для спасения жизней в случае пожара. Может ли JNIP помочь жителям установить эти приборы?**

– Конечно, если общность квартир поручит управляющему приобрести и установить во всех квартирах сертифицированные детекторы дыма единого образца, то мы готовы это требование выполнить. Ведь покупать такие приборы оптом намного дешевле. Я не говорю про детекторы непонятного происхождения, которые можно купить на рынке, но у которых нет ни сопроводительных документов, ни сертификатов, и вообще непонятно, работают ли они. Мы можем предложить нашим клиентам качественные приборы. Как вариант, общность может проголосовать за установку детекторов во всех квартирах за общий счет дома. **В**



«На ул. Лацплеша образуется целый квартал обновленных домов».

# УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ – ЭТО ВАЖНО!



Начало на стр. 3.

Правила пожарной безопасности разработаны с целью привести нормативные акты в соответствие с фактической ситуацией. JNIP как управляющий домом должен ознакомить собственников квартир с новыми требованиями.

- Качество контактов электроинсталляции, например, в электрораспределительном шкафу и в местах установки защитных устройств, необходимо проверять термокамерой. Требование о проверке электроинсталляции не является новой. Такое требование было в силе и до вступления в силу новых Правил пожарной безопасности. Однако в новых правилах утверждена новая периодичность проверки (если раньше ее проводили раз в шесть лет, то теперь раз в десять лет), а также утвержден способ проверки термокамерой.
- На объекте, где находится газовый аппарат с номинальной тепловой мощностью более 50 kW, а также в случаях, если газовый аппарат независимо от мощности находится в подвале или в цокольном этаже, необходимо установить в помещении детектор утечки газа.
- Автономный детектор дыма – это устройство, которое реагирует на дым и работает на батарейках. Новые правила пожарной безопасности гласят, что с 1 января 2020 года во всех домах и квартирах должны быть установлены такие детекторы дыма.
- Запрещено присоединять к каналам естественной вентиляции многоквартирного дома механические вентиляционные устройства (если в помещении находится газовый аппарат и нет вентиляции, которая обеспечивала бы постоянный воздухообмен в помещении и отвод утечки газа из строения). До 31 декабря 2018 года владельцы квартир должны были устранить нарушения, то есть снять присоединенные к каналам вентиляции кухонные вытяжки и восстановить естественную вентиляцию. В помещениях, где находятся работающие на природном газе устройства (например, газовые плиты на кухнях), при строительстве предусмотрена система естественной вентиляции, которая при исправной работе не позволяет возникать в помещении опасной концентрации газа. Запрет устанавливать вытяжки введен для того, чтобы в случае утечки газа можно было избежать опасных ситуаций – пожаров и взрывов.
- Обновленные Правила пожарной безопасности устанавливают, что владельцы частных домов и отдельных квартир раз в десять лет обязаны проверять электроинсталляцию, причем это можно поручить только сертифицированному электрику, который выдаст акт о проведенной проверке.
- С 1 января 2020 года в частных домах, дачах, садовых домиках и в других одноквар-

тирных объектах необходимо будет постоянно держать огнетушитель.

## Пора присоединиться к центральной канализации

Для многоквартирных домов, которые не присоединены к центральной канализации, важно знать о новых правилах Кабинета министров № 384 «Правила об обслуживании и регистрации систем децентрализованной канализации», которые вступили в силу 1 июля 2018 года. Эти правила приняты в соответствии с Законом об услугах водного хозяйства.

Правила Кабина вводят более строгие требования к обслуживанию систем децентрализованной канализации в поселках и городах, а также определяют порядок их регистрации. Все индивидуальные очистные сооружения, сточные ямы и септики города, которые не присоединены к центральной канализации, с 1 января 2019 года должны пройти регистрацию в особой базе данных самоуправления, да и обслуживать их надо по-новому. Новые правила коснутся всех построек, даже садовых домиков, которые не подключены к центральной канализации.

Самоуправление или сам водоканал должны 1 января 2019 года приступить к созданию регистра индивидуальных канализационных систем и

завершить эту работу к 31 декабря 2021 года. Правила никоим образом не запрещают использовать сухие или передвижные туалеты. Самые большие проблемы могут возникнуть с так называемыми выгребными ямами, вернее, с их герметичностью. Для того, чтобы привести свою канализацию в порядок, владельцы квартир могут участвовать в программе Елгавской думы и получить софинансирование (в размере до 50%) на подключение к сети городской канализации. Также владельцы квартир могут уполномочить своего управляющего организовать все необходимые мероприятия, чтобы выполнить новые требования.

## Деньги на обновление дома еще доступны

На общих собраниях мы снова напомним, что до 31 декабря 2022 года жителям Латвии доступно европейское софинансирование в размере 156 млн евро на повышение энергоэффективности и обновление домов. Мы предлагаем собственникам квартир получить эту поддержку и жить в более теплом, экономном и красивом доме.

Мы информируем клиентов о том, что самый эффективный способ снизить счета за отопление, это комплексная реновация дома. Поясним главные критерии, которым должен соответствовать дом, желающий подать заявку на реновацию, расскажем о главных и дополнительных работах, которые выполняются во время обновления.

Самая большая выгода от реновации заключается в возможности сохранить дом и продлить его жизненный цикл. К тому же дом становится более безопасным, понижаются расходы собственников на его содержание, повышается их чувство ответственности за свое имущество.

## До 10 000 евро на благоустройство двора

С 2015 года самоуправление Елгавы предлагает общностям собственников квартир благоустроить свои дворы при помощи муниципального софинансирования. В 2018 году в этой программе участвовали 10 домов, работы закончены у восьми домов. В этом году самоуправление снова объявило о начале программы по благоустройству дворов. Условия для участия в этой программе не изменились, к тому же город готов выделить жителям 100 000 евро. Заявки на участие можно подавать до 18 марта. Главные условия таковы: поддержку можно получить на реконструкцию подъездных путей, починку ливневой канализации, устройство автостоянки и внешнего освещения, постройку площадки для мусорных контейнеров и другие работы по благоустройству. Максимально доступное для одного дома софинансирование – до 10 000 евро, но не более 50% от общих затрат. Софинансирование можно получить и на разработку документации, и на строительный надзор, и даже на приобретение элементов благоустройства. **B**



# НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИНФОРМАТИВНОЙ СИСТЕМЫ

«Приглашаем владельцев квартир уже сейчас  
оплачивать счета JNĪP в интернете!»

Алвис СТРАЖИНСКИС,  
руководитель отдела IT и аналитики JNĪP

Летом 2018 года *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* отпраздновало 20-летие со дня основания. Мы благодарим наших клиентов и партнеров за то, что все это время они были с нами. Благодарим за доверие, оказанное не только предприятию в целом, но и нашим информационным технологиям.

## Число пользователей растет!

Кажется, что 20 лет – достаточное время для того, чтобы все узнать, всего добиться, все упорядочить в своей сфере. Но надо с удовлетворением признать, что мы до сих пор испытываем желание совершенствоваться, искать новые решения и привлекать новых пользователей Информационной системы нашего предприятия.

Анализируя статистику последних лет, мы видим, что каждый месяц число зарегистрированных пользователей нашей IT-системы увеличивается в среднем на 40–50 человек. Развитие продолжается, сотрудничество между нашим предприятием и клиентами становится более плотным и оперативным. Немаловажно и то, что новые пользователи нашей системы начинают получать все документы от управляющего в электронном виде. Таким образом каждый месяц количество бумажных счетов и других документов, которые мы высылаем адресатам в почтовые ящики, уменьшается.

## Новое предложение для собственников квартир

Предприятие давно планирует предложить владельцам квартир возможность принимать решения дистанционно при помощи нашей Информативной системы. Мы надеялись выполнить нужные для этого работы быстрее. Но теперь мы находимся на последнем этапе разработки нового предложения. Этот процесс оказался сложным не столько с технической, сколько с юридической точки зрения. Сферу управления регулируют многие нормативные акты, и перед запуском нового предложения по дистанционному голосованию мы должны были все их юридически проанализировать. Ведь голос каждого отдельного собственника квартир может стать определяющим во время опроса.

## Защищаем ваши данные!

В первой половине 2018 года JNĪP, как и многие другие предприятия Латвии и Европы, работал над выполнением норм Закона об обработке данных физических лиц, основанного на Всеобщей регуле о защите данных. На нашем предприятии была систематизирована и задокументирована политика обработки личных данных, которая, впрочем, и раньше в основном

была приближена к требованиям нового Закона об обработке данных физических лиц.

Мы благодарны клиентам, которые с пониманием приняли некоторые ограничения и проверки идентичности в нашей Информативной системе. Возможно, иногда дополнительные проверки идентичности могут раздражать, но пользователи нашей Информативной системы должны понимать, что таким образом мы защищаем их собственные личные данные.

## Как удобней расплатиться?

Как вы наверняка знаете, в последнее время поменялись требования надзорных органов к использованию кассовых аппаратов. Хотя в течение всех этих лет на нашем предприятии не было ни одного нарушения в этой области, теперь мы должны соблюдать дополнительные более жесткие требования. По этой причине ожидаются изменения в работе расчетных пунктов нашего предприятия.

На данный момент начаты переговоры с одной из торговых сетей о возможностях оплачивать счета прямо на кассе магазина – как наличностью, так и при помощи карты. Многим клиентам это может быть даже более удобным, поскольку в наших расчетных пунктах не принимают оплату банковскими картами.

В случае, если удастся достичь договоренности с торговой сетью, мы предоставим клиентам дополнительную информацию об этом и предложим пользоваться новыми возможностями. Также просим владельцев квартир не бояться и использовать возможности оплатить счета при помощи безналичного расчета в нашей Информативной системе.

## Будем экономить тепло с умом!

Елгава – один из тех городов, где жители хорошо знают, что такое алокаторы (распределители платы за теплоэнергию). Каждый год несколько домов в Елгаве проходят процесс обновления при помощи все еще доступной госпрограммы. С 2017 года согласно директиве ЕС под номером 2012/27/ES в каждом обновленном доме необходимо вести индивидуальный учет теплоэнергии. К тому же каждый год несколько необновленных домов в Елгаве также выбирают установку алокаторов, чтобы распределять плату за тепло между пользователями пропорционально их индивидуальному потреблению и нуждам.



Алвис Стражинскис, руководитель отдела IT и аналитики JNĪP

В любом случае решение установить в своем доме алокаторы приносит позитивный результат, поскольку приводит к снижению общего потребления теплоэнергии и более справедливому распределению платы между собственниками квартир. Однако надо принимать во внимание тот факт, что если дом принял решение об установке алокаторов, то в проекте должны принимать участие собственники всех квартир. Иначе жильцы, которые не согласятся установить в квартире алокаторы, будут неприятно удивлены размером счетов за отопление. Большой счет никак не является штрафом за отказ присоединиться к общему решению дома. Это всего лишь результат подсчета, проистекающий из обособленной методики.

Принимая решение об установке алокаторов в доме, собственникам квартир будет полезно прислушаться к советам наших специалистов и совместно оценить условия методики распределения платы за теплоэнергию. Эти условия достаточно эластичны, их можно менять так, чтобы каждый житель остался доволен нововведением.

Однако новую методику расчета нельзя рассматривать как возможность не платить за отопление, например, полностью перекрывая

батареи и ложась спать в верхней одежде. Такой подход только уродует общую ситуацию в доме, где каждый собственник с помощью собственной культуры потребления теплоэнергии влияет на плату за тепло, которую должны вносить все его соседи. Квартиры без отопления или существующие в недостаточном тепловом режиме портят конструкции дома, а следовательно, и общую собственность всех квартировладельцев.

## Теперь для нанимателей один счет вместо двух

В прошлом году большим вызовом для нас стало включение платы за теплоэнергию в счета за муниципальные квартиры под обслуживанием JNĪP. Между самоуправлением как собственником таких квартир и JNĪP как управляющим был заключен договор полномочий на управление. Таким образом у нас появилось юридическое основание, чтобы упорядочить трехсторонние отношения между самоуправлением, нанимателем квартиры и нашим предприятием. Перед введением нового порядка мы провели информационную кампанию для нанимателей жилья, которая и помогла нам вместе с самоуправлением и SIA Fortum Jelgava ввести этот трехсторонний проект без осложнений. В соответствии с договором JNĪP выставляет счета нанимателям муниципальных квартир от имени самоуправления. Очень удобно, что теперь наниматели могут получать и оплачивать только один счет, в который входит как плата за услуги управления и обслуживания, так и плата за теплоэнергию.

Разумеется, единый счет будут получать только те наниматели квартир, которые не накопили долгов за отопление и выполнили все свои обязательства по отношению к SIA Fortum Jelgava. Такой оперативный обмен данными и сотрудничество возможны только благодаря активному сотрудничеству самоуправления, SIA Fortum Jelgava и нашего предприятия. Поэтому в завершении хочу всех пригласить к сотрудничеству, ведь опыт показывает, что это оправдывается. **В**



# ВЫГОДНО ЖИЛЬЦАМ И ДОМОУПРАВЛЕНИЮ

## Сбор показаний счетчиков коммунальных услуг в один клик

**Собирать и обрабатывать показания счетчиков воды, отопления, электричества стало намного проще и дешевле. Домоуправления экономят до 70% своих ресурсов, оптимизируют рабочее время персонала, взаимодействуют с жильцами онлайн и получают коммунальные платежи без задержек.**

Новая система сбора и обработки данных о начислении и оплате коммунальных услуг распознает рукописные показания счетчиков о расходовании электроэнергии, воды и отопления, автоматически вводит информацию в лицевые счета клиентов, а также обладает обширным списком дополнительных преимуществ, о которых мы собираемся рассказать в статье.

Внедрение автоматизированной системы сбора и обработки данных до 70% экономит время оператора, освобождая его от непродуктивной рутины. При интеграции с бухгалтерскими программами по учету услуг ЖКХ сформированные счета на оплату автоматически импортируются в систему, откуда доставляются адресатам. Также присутствует возможность добавлять счета в ручном режиме, если домоуправление не использует специализированную бухгалтерскую программу.

Насколько удобно работать в системе и почему это выгодно компаниям, обслуживающим ЖКХ, узнавала корреспондент газеты «Делаем вместе».

Речь идет о программном продукте, который в удаленном режиме позволяет коммуницировать с жильцами по вопросам начисления и оплаты коммунальных платежей, – рассказывает руководитель онлайн-портала *MansDzib.lv*, на котором функционирует новая платформа по автоматическому сбору и обработке показаний счетчиков коммунальных услуг.

Ключевое преимущество и уникальность данного продукта заключается в способности распознавать рукописные показания счетчиков, которые предоставляются жильцами на бумажных носителях. Это позволило автоматизировать их дальнейшую обработку. Домоуправления, перешедшие на систему электронного учета показаний счетчиков коммунальных услуг, сокращают время на обслуживание и обработку данных, экономят средства на содержании операторов, улучшают сервис, минимизируют вероятность ошибок в учете.

### Сколько домоуправления теряют на ошибках?

Программа распознает 100% рукописных данных и обеспечивает их автоматический ввод

в систему, – акцентирует наше внимание руководитель онлайн-портала *MansDzib.lv*. Данная функция позволяет существенно сократить потери времени на выявление ошибок, допускаемых жильцами при подаче информации. Практика показывает, что операторы сталкиваются с большим числом неточных данных, подаваемых потребителями, поэтому при обработке показаний вручную на их исправление специалисту приходится тратить много времени.

Среди типовых ошибок в рукописных записях часто встречаются опечатки, описки, погрешности. Иногда они случаются из-за неправильного распознавания показателей учета, иногда пропускаются цифры из-за обычной невнимательности. Часто неточности имеют место при вводе данных горячего и холодного счетчиков (их показатели путают местами),

К сожалению, сложившиеся поведенческие стандарты потребителей не позволяют пока полностью уйти от привычных способов подачи информации на листочках. В данной ситуации на выручку приходит автоматика, способная считывать рукописные показания, выявлять ошибки и исправлять их в один клик.

Как это выглядит на практике? Рассмотрим конкретный случай, когда жилец подает показания по квартире, где накануне произошла замена счетчиков. На бланке указаны старые показания, при этом квартиросъемщик вводит показания

новых счетчиков. Оператор вынужден вручную искать данные, соответствующие новым форматам, на что уходит достаточно много рабочего времени. При наличии автоматического учета такая проблема исключена. Система автоматически идентифицирует замену счетчиков учета и вводит данные в необходимые поля. Оператор экономит время на обработку таких ошибок.

Другой пример, когда показания перепутаны местами. Такое встречается, если в квартире, скажем, четыре счетчика. Жилец по ошибке все показания вводит не в те поля. Оператору, при условии что он заметил ошибку, приходится вручную анализировать показатели, находить соответствие определенным счетчикам, вводить их в правильные позиции в системе учета. Если же ошибка своевременно не обнаружена, это выливается в последующие утомительные сверки и длительные очереди в домоуправлении. Система *MansDzib* автоматически распознает перепутанные показания и позволяет исправить все ошибки в один клик.

Еще один характерный пример, когда жилец по ошибке вводит сравнительно большую величину потребления воды. Скажем, путает цифры 2 и 5, то есть, вместо двух указывает пять кубов потребления воды. Если оператор не заметит повышенный расход, это снова приводит к ошибкам учета, потерям времени на сверки и корректировки по просьбам квартиросъемщиков. Практика показывает, что таких случаев достаточно много. Система *MansDzib* в случае, если расход потребления воды выходит за допустимые границы, мгновенно указывает на ошибку и не позволяет автоматически ввести необоснованно завышенные показатели.

Если предположить, что через онлайн-платформу показания сдают порядка 70% жильцов, а домоуправление обслуживает 2000 квартир, то оператору так или иначе приходится вручную обрабатывать порядка 600 квартир. Функция распознавания рукописных показаний и автоматического их ввода в систему значительно сокращает время обработки данных. Однако это далеко не все достоинства программного обеспечения. В совокупности все преимущества системы способны до 70% сэкономить время на обслуживание клиентов и, соответственно, оптимизировать и сократить расходы ЖКХ.

### Выгоды для жилищных кооперативов и управляющих компаний ЖКХ

Домоуправления на свое усмотрение вправе выбирать опции программы. Среди полезных функций системы наибольшей популярностью пользуются опции автоматической выписки счетов и отправки их клиенту на *e-mail* либо почтой в конверте.



Домоуправления перестают волноваться за отправку счетов клиентам. Система самостоятельно рассылает счета на *e-mail* зарегистрированным на портале клиентам, а также отправляет счета почтой всем остальным. Для небольших домоуправлений в данной функции кроется дополнительная выгода. Если каждый месяц необходимо отправлять до 100 счетов, то расходы на отправку вырастают многократно, их приходится распределять среди всех клиентов, получающих счета в конвертах.

Для системы *MansDzib* не существует лимита на минимальное количество счетов к отправке. При отправлении даже одного счета в месяц цена услуги остается одинаковой, в то время как, пользуясь услугами поставщиков, при отправке 1, 20 или 100 счетов всегда будет начисляться к оплате минимальная сумма, что приводит к необходимости вкладывать и распределять расходы между всеми жильцами. В итоге сумма за отправку счета может вылиться в 2-3 евро, тогда как данная услуга может стоить многократно дешевле.

Здесь нельзя забывать, что в соответствии с новыми правилами Европейского союза по защите персональных данных уже нельзя раздавать счета вне конверта (нельзя отдать счета дворнику или положить их в почтовый ящик). Счет необходимо вложить в конверт и отправить или отдать дворнику для раздачи по почтовым ящикам, что даже для пяти десятков счетов займет приличное время.

Полезными для домоуправления и жильцов станут функции напоминания о сроках уплаты коммунальных платежей, а также возможность жильцам самостоятельно вводить онлайн данные показателей счетчиков посредством использования на портале персонального кабинета клиента. Дополнительно клиенты домоуправления могут сдать показания через СМС. Для домоуправления эта возможность доступна автоматически и не требует дополнительных затрат.

Самостоятельный ввод жильцами показаний счетчиков позволяет домоуправлениям оперативно получать необходимые сведения, экономя на содержании операторов либо рационально используя труд персонала в других целях. Преимуществом системы является то, что на одном портале онлайн можно собирать данные о потреблении всех коммунальных услуг: электроэнергии, воды, отопления.

## Интеграция с платежными системами и бухгалтерскими программами

Онлайн-платформа сотрудничает с крупной системой *Paysera*, которая завоевала доверие на финансовых рынках Литвы, Латвии, Эстонии и успешно работает в 10+ странах более 10 лет. *Paysera* предлагает выгодные тарифы на осуществление платежей для домоуправлений: от 1,1% при платежах с дебетовой карты и от 0,34 до 0,84 евро за каждый платеж в зависимости от оборота при оплате через интернет-банк. При этом система поддерживает подавляющее большинство банков страны, а средства после оплаты жильцами коммунальных услуг доступны домоуправлениям мгновенно – нет необходимости ждать пока платежная система произведет платеж на счет клиента. Фактически домоуправлению необходимо открыть свой счет в системе, и все платежи, поступающие от жильцов, будут отправляться сразу на счет домоуправления в системе *Paysera*.

При подключении данной опции клиентам доступны популярные платежные системы для

оплаты счетов онлайн, а домоуправления за счет этой функции получают платежи без задержек. Благодаря поддержке партнеров обработка онлайн платежей осуществляется с самой низкой комиссией в стране.

Альтернативный способ оплаты коммунальных счетов для жильцов – оплата счета в магазинах *Maxima*, которая также доступна для домоуправления, если оно подключено к системе *MansDzib.lv*. Если домоуправление не использует эту услугу самостоятельно – портал может сгенерировать счета необходимого формата, которые можно использовать для оплаты.

На рынке специализированных информационных технологий нет ничего подобного, – говорит руководитель портала *MansDzib.lv*, – в странах Прибалтики пока нет аналогичного программного продукта, который сочетал бы в себе столько преимуществ. Мы первые. Продукт предоставляет клиентам и управляющим компаниям ЖКХ услуги учета взаиморасчетов одновременно по всем коммунальным платежам.

Система позволяет взаимодействовать с любой бухгалтерской программой, соответственно, не требует дополнительных вложений на интеграцию с другими программами учета. Программный продукт позволяет делать экспорт показаний за месяц и использовать их по своему усмотрению. Если же домоуправление не ведет учет в специальных бухгалтерских программах, то ресурс функционирует самостоятельно и позволяет вводить счета в ручном режиме.

## Жильцам многоквартирных домов это нравится

Практика показывает, что в своем большинстве жильцы предпочитают сдавать показания счетчиков онлайн. Это удобно, быстро, не требует личного присутствия физического лица в конторе управляющей компании, исключает ошибки учета.

Жильцы получают удобную систему коммуникации с домоуправлением. Достаточно иметь самый простой компьютер и зарегистрироваться на онлайн-портале, чтобы пользоваться всеми преимуществами прогрессивных технологий. Платформа доступна в режиме 24/7. Пользователям предоставляются понятные обучающие материалы, работает техническая поддержка.

Программа заинтересует не только жильцов многоквартирных домов и руководителей компаний, обслуживающих ЖКХ, но также станет полезной для председателей гаражных кооперативов, – уточняет наш собеседник. Система позволит всем сторонам централизовать учет электричества в кооперативе, а председатель получит возможность более тесно общаться с хозяевами гаражей.

Управляющие компании могут зарегистрироваться на портале уже сейчас. Для этого необходимо пройти на портал <http://mansdzib.lv>, нажать на кнопку «Регистрация для домоуправления» и следовать инструкциям. Жильцам, которые хотели бы подключиться к услуге подачи показаний онлайн, следует обратиться к председателю своих жилищных кооперативов или управляющих компаний – им необходимо зарегистрировать дом в системе. Регистрация для жильцов бесплатная. Для домов, где меньше пяти квартир, использование портала также совершенно бесплатно.

**Всех, кого заинтересовала информация, просим связаться с нами по телефону +371 28273336 или на e-мэйл [info@mansdzib.lv](mailto:info@mansdzib.lv). Будем рады ответить на вопросы и детально разъяснить преимущества программного продукта *MansDzib.lv*.** В

# ЧТО ПРОИСХОДИТ С ДЕНЬГАМИ ВАШЕГО ДОМА?

Девиз предприятия *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* – «Будьте хозяевами своей собственности, мы поможем»

Татьяна СТЕПАНОВА, финансовый директор *JNĪP*

*Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* является самым большим обслуживающим предприятием в Елгаве, каждый месяц оно высылает счета примерно 14 500 клиентам. *JNĪP* помогает собственникам квартир заключать договора с поставщиками услуг и собственниками земли, делать накопления и организовывать ремонтные работы. Платежная дисциплина владельцев квартир в Елгаве за последнее время улучшилась, жители активно участвуют в процессе управления своими домами и ищут способы эффективно вложить средства своего дома.

## Почему к плате за управление применяют налог на добавленную стоимость (НДС)?

С первого июля 2016 года вступили в силу новые требования Закона об НДС, и услуги управления домами были включены в список сделок, которые подлежат обложению НДС по стандартной ставке. До введения этих требований управляющих несколько раз приглашали на обсуждения вопроса с представителями Министерства финансов. НДС по существу сложный налог, в свою очередь нам как управляющим необходимо было объяснять его применение владельцам квартир. С 2016 года в годовых отчетах о доходах и затратах каждого дома появилась отдельная графа, в которой можно видеть учет НДС.

## Каждому дому свой банковский счет

Для того, чтобы владельцы квартир могли следить за денежными потоками своего дома и в любой момент узнать, сколько доступных средств имеется у общности собственников, наше предприятие открыло отдельные счета для четырех домов, выбравших *JNĪP* своим управляющим в последнее время.

К сожалению, не все квартировладельцы замечают, что в квитанциях за квартиру указаны отдельные банковские счета, на которые надо перечислять деньги, и зачисляются плату на счет *JNĪP*. Бухгалтерам приходится вручную корректировать платежи, перечисляя их на банковский счет конкретного жилого дома.

Со временем эта работа будет автоматизирована и отдельные счета появятся у каждого дома. При этой системе, если у дома окажется негативный остаток счета, владельцам квартир придется самим решать, брать ли в банке кредит или внести на счет дополнительные платежи.

## Дому нужен ремонт, где брать средства?

Девиз нашего предприятия – «Будьте хозяевами своей собственности, мы поможем», и владельцы квартир из многих домов регулярно обращаются к нам по важным вопросам. Например, управляющий составляет план необходимых работ, но по каким-то причинам у дома может не оказаться нужных финансовых средств для его выполнения. Мы помогаем, предлагая им разные варианты финансирования. Жители могут,



Татьяна Степанова, финансовый директор *JNĪP*

как это предусмотрено законом, создавать накопления на определенные ремонтные работы. Но это требует времени и работы можно провести только после того, как будут накоплены все 100% необходимых средств. За это время может произойти инфляция, а может увеличиться сметная стоимость ремонта. А еще может быть такое, что ремонтные работы нужно делать без промедления, чтобы не допустить ухудшения ситуации. Поэтому мы договорились с кредитными учреждениями о присвоении финансовых средств. Для того, чтобы выбрать нужный вариант, собственники должны принять общее решение. Конечно, для управляющего это дополнительная нагрузка, потому что приходится производить расчет за каждую отдельную квартиру, принимая во внимание множество факторов. Однако это помогает владельцам квартир благоустроить свой дом.

## Плата за наем земли

По разным обстоятельствам в Елгаве имеются дома, которые стоят на земле, принадлежащей третьим лицам, и владельцам квартир приходится платить за аренду земли. По решению собственников квартир мы готовы вести учет арендной платы отдельно по каждой квартире – разделять общий платеж, выставлять счета, обобщать результаты и сообщать их землевладельцу, перечислять ему поступившие от собственников квартир средства. Это работа не входит в установленные законом обязательные действия по управлению домом, поэтому за нее управляющий получает установленное в договоре вознаграждение. В

# УТЕПЛЕНИЕ ЧЕРДАКА: КАК НЕ ВЫКИНУТЬ ДЕНЬГИ НА ВЕТЕР?

Жители Риги сами выбирают для утепления чердаков и подвалов полиуретановую пену *Tecnofoam*

Лиене ВАРГА

**Жители некоторых многоэтажных домов годами страдают от холода. Практика показывает, что в квартиры на первых этажах холод и влага проникают из подвала через пол, а в квартирах на верхних этажах – через потолок. Если владельцы квартир жалуются в домоуправление, то часто получают ответ: «А чего вы хотите? Такой уж проект у вашего дома!» Но на самом деле у собственников нет причин мириться с холодом. Проблема решается обычным утеплением чердака и подвала.**

Компания *Tecnofol.lv* уже много лет является официальным представителем завода *Tecnofol*. Это предприятие производит изолирующие материалы, один из которых – полиуретановая пена *Tecnofoam* – как раз и спасает жителей от холода. В Риге есть дома, в которых жильцы провели настоящее исследование рынка материалов и пришли к выводу, что утеплять чердак и подвал лучше всего именно полиуретановой пеной.

## Работы по трехстороннему договору

В доме по ул. Илукстес, 95 в Риге работы по утеплению чердака пройдут по трехстороннему договору. Это значит, что владельцы квартир сами выбрали материалы для утепления и исполнителя работ – компанию *Tecnofol.lv*. Решение было утверждено на общем собрании. Домоуправлению остается только выделить деньги на работы из общих накоплений владельцев квартир.

Но почему домам вообще нужно утеплять чердак или подвал? Историю дома по ул. Илукстес, 95 следует считать живым ответом на этот вопрос.

Проблемы в доме начались не вчера и не сегодня. Уже в 2009 году владельцы квартир на верхнем этаже девятиэтажки стали писать домоуправлению тревожные письма: «У нас в помещениях очень холодно, температура зимой не поднимается выше 16–17 градусов. К тому же на потолке образуются пятна влажности, а в ванной комнате постоянно появляется плесень. Просим принять меры!»

## Против холода и пятен влажности

Однако все закончилось формальным визитом сотрудника *Rigas siltums*. Тот провел замеры и зафиксировал, что температура у потолка квартир еще на два градуса ниже, чем в среднем в помещениях. «Поменяйте радиаторы», посоветовал специалист жителям и ушел.

Владельцы квартир прислушались к эксперту и поставили новые радиаторы. Через некоторое время они сообщили домоуправлению, что ситуация не улучшилась, хотя батареи очень горячие. Было очевидно, что дорогое тепло уходит из квартир через неутепленное чердачное перекры-

тие. Но ни в 2009 году, ни в 2017-м, когда жители снова сообщили домоуправлению не только о холоде и мокрых пятнах на потолке, но и о появлении опасных трещин, ситуация не изменилась.

Только спустя много месяцев владельцы квартир получили от домоуправления смету на утепление чердака обычной ватой. Однако теперь, когда на счету дома была необходимая сумма, жители решили взять дело в собственные руки. Они разузнали все о материалах, которые используют для утепления перекрытий, и пришли к выводу, что вата не вариант. Куда надежнее утеплять дом современным материалом – полиуретановой пеной. В протоколе собрания собственников квартир от 18 декабря четко сказано: «Поручить работы компании *Tecnofol.lv* и для утепления использовать полиуретановую пену *Tecnofoam*. Другие материалы и других исполнителей работ не предлагать!»

## Что такое пена Tecnofoam?

В компании *Tecnofol.lv* рассказали, что действительно предлагают утеплять чердаки и подвалы полиуретановой пеной.

– В Латвии часто утепляют чердаки по старинке, то есть каменной и насыпной ватой, – рассказал представитель компании Владислав Антонов. – Для того, чтобы по такому чердаку потом можно было хоть как-то передвигаться, над ватой прокладывают деревянные мостки. Но практика показывает, что на чердаках многоквартирных зданий постоянно ходят люди и далеко не все используют мостки.

Стоит одному мастеру, который пришел на чердак прокладывать интернет-кабель, пройти по воздушному слою ваты, как материал сжимается и перестает выполнять свои тепло-сберегающие функции. К тому же вата боится сырости: стоит протечь крыше или лопнуть трубе ливневой канализации, как вода через потолок попадет в квартиры и может залить дом до первого этажа.

С полиуретановой пеной ничего такого не происходит. Она образует плотную и бесшовную мембрану, рассказывает Владислав Антонов:

– Пена быстро застывает, не образует швов, непроницаема для влаги и не садится. По такому покрытию можно ходить и даже ездить на автомобиле.

Пеной можно утеплять чердаки, подвальные перекрытия, фундамент и даже крышу дома. Конечно, для этого существуют марки пены с разной плотностью. Скажем, для крыши понадобится пена плотностью в 40 кг/м<sup>3</sup>; для утепления чердака – пена плотностью в 35 кг/м<sup>3</sup>. Если же по чердаку никто ходить не будет, то можно брать мягкую пену низкой плотности, подчеркивает специалист.

## Работы проводят в любое время года!

Компания *Tecnofol.lv* не только предлагает материал для утепления, но и проводит все работы по ее нанесению.

– Мы готовы утеплять и чердаки, и подвалы, и фасады зданий, – говорит Владислав Антонов. – Сначала наши работники убирают мусор из помещений, потом грунтуют поверхность и наносят пену. Работу по утеплению можно выполнять в любое время года, даже зимой. Так как средняя рабочая температура нанесения пены +50°С.

Интересно, что при обработке чердака рабочие наносят пену не только на пол, но и частично на стены. Таким образом помещение превращают в своеобразную «ванну». Это нужно на случай, если в доме протечет крыша или произойдет авария с трубами на чердаке.

– Вода будет собираться на слой полиуретановой пены и не будет протекать в квартиры, – объясняет специалисты.

Полиуретановая пена является самозатухающим материалом и не поддерживает горение, а также имеет все необходимые европейские сертификаты пожарной безопасности. Завод дает на свой материал гарантию сроком на 25 лет. К тому же пена *Tecnofoam* очень экологичная, она изготовлена на водной основе и не содержит вредных газов.



Конечно, владельцев квартир интересуют не только отличные качества полиуретановой пены, но и цена вопроса. Владислав Антонов рассказал, что утепление чердака или подвала слоем пены в 60 мм, а это эквивалентно утеплению слоем ваты в 120 мм, обойдется в 14,90 евро за квадратный метр (без НДС). В отдельных домах квартировладельцы выбирают утепление слоем полиуретана в 100 мм, что стоит 24,80 евро за квадратный метр.

## Какую выгоду получат жители?

Что получают собственники квартир взамен? Во-первых, как жильцы дома по ул. Илукстес, 95 и других рижских домов, которые уже выполнили утепление чердака по этой технологии, они получают комфортную температуру в своих жилищах. Теплоэнергия перестанет «уходить» через холодные перекрытия, что сразу даст уменьшение счетов за отопление. Также больше не будет влажных пятен на потолках, ведь пена не пропускает влагу. Во-вторых, полиуретановая пена, выражаясь простым языком, стягивает конструкции строений. Все это при сравнительно небольших затратах увеличивает срок эксплуатации дома.

Если в вашем доме тоже холодно, если на потолках появляются пятна влаги, то самое время подумать о качественном утеплении чердака или подвала. Напомним, что жители могут провести общее собрание, проголосовать за создание накоплений и самостоятельно выбрать материал для утепления и исполнителя работ. Более подробную информацию можно получить в компании *Tecnofol.lv* по адресу: ул. Маскавас, 116, 1 этаж, Рига, тел. +371 20372372, [www.tecnopol.lv](http://www.tecnopol.lv). Заказы по утеплению вашего дома можно отправлять по адресу: [info@tecnopol.lv](mailto:info@tecnopol.lv). B

