

КАК НЕ ОСТАТЬСЯ В ДОЛГУ?

Время платить налог на недвижимость:
все о сроках, скидках и штрафах!

Стр. 6–7

ХВАТИТ СЛОВ, НУЖНЫ ДЕЛА!

В Сейме прошла конференция
о хозяйской земле под домами,
общество ждет от депутатов решений

Стр. 11

НЕСПРАВЕДЛИВЫХ СЧЕТОВ БОЛЬШЕ НЕ БУДЕТ

Готовы поправки к правилам
Кабинета министров о потерях
воды в наших домах!
Что изменится?

3–5 стр.



МЕНЯТЬ ИЛИ НЕ МЕНЯТЬ?

Как поступить со старыми окнами и остеклением лоджий
во время утепления дома?
Жителей Саласпилса приглашают на семинар!

8–9 стр.



КАКИЕ ПРАВА У СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР?

Состоялась встреча жителей и экспертов Юрмальской ассоциации управляющих

Почти каждый из нас является собственником или нанимателем жилья в многоквартирном доме. Но знаем ли мы, какие права имеет владелец квартиры, а какие – наниматель? Как жильцы могут участвовать в процессе управления своим домом? Возможно ли снизить коммунальные счета? Участники Юрмальского общества пенсионеров решили узнать ответы на эти вопросы и пригласили руководителей Юрмальской ассоциации управляющих на разговор.

– Встреча прошла в дневном центре по ул. Сколас, 44 в Каугури, – рассказал Александр Саковский, глава Юрмальской ассоциации управляющих. – Участники задали немало острых вопросов.

В собрании участвовало около 40 пенсионеров из Юрмалы. «Будем жить экономнее» – так звучала главная тема встречи. Конечно, без разговора об обслуживании многоквартирных домов тут было не обойтись.

– Я считаю очень важным то, что жители Юрмалы сами обратились в нашу ассоциацию и пригласили нас на собрание, – говорит Александр Саковский. – Это значит, что юрмальчане неравнодушны к судьбе своих домов.

Разговор длился около полутора часов. Людей интересовало, как бороться с потерями воды в доме; что делать, если жителей не устраивает работа домо-

управления; как принять участие в программе реновации жилых домов. Каждый участник встречи получил контакты Юрмальской ассоциации управляющих, которая готова консультировать владельцев квартир по вопросам обслуживания жилья.

Александр Саковский подтвердил, что любая общественная организация, любое объединение активных жителей может пригласить представителей Юрмальской ассоциации управляющих на такую же встречу:

– Мы охотно расскажем жителям о законах и нормативных актах, регулирующих обслуживание жилья, а также о правах и обязанностях собственников квартир.

Связаться с ассоциацией можно по телефону **27037230** или по электронной почте jpra@inbox.lv. **B**

КОЗ: НОВОСТИ БУДУТ К КОНЦУ МАРТА

Министерство экономики продолжает работать над проектом отмены компонента обязательной закупки электроэнергии (КОЗ). Жители Латвии, уже переплатившие несчетные миллионы евро за «зеленую» энергию, проявляют нетерпение: когда же будет готово решение, обещанное новым Сеймом?

Министр экономики Ральф Немиро обещает, что готовое решение должно попасть на рассмотрение правительства во второй половине марта. Совет по сотрудничеству, в который входят все партии коалиции, готов рассмотреть вопрос 18 марта, а 19 марта он может поступить в Кабинет министров.

Каким именно способом министерство предлагает избавиться от КОЗ, пока неизвестно. Но что об этом думают производители «зеленой» энергии, привыкшие гарантированно получать деньги, министра не беспокоит: «Знаете, каждый трактует этот вопрос со своей точки зрения, поэтому решению и предшествует аналитическая работа».

Окончательное решение по отмене КОЗ должен принять Сейм. **B**

ЖИЛИЩНАЯ ПОДДЕРЖКА НЕ ИССЯКНЕТ!

В этом году государство выделит дополнительное финансирование на программу жилищной поддержки для семей с детьми. Напомним, что программа действует в Латвии уже несколько лет и в ее рамках родители одного или нескольких детей в возрасте до 23 лет получают гарантии на приобретение, строительство или ремонт жилья.

Бюджетная комиссия Сейма подтвердила, что программа государственных гарантий будет действовать как минимум до июля 2019 года. На эти цели финансовое учреждение Altum получит дополнительно 2 809 590 евро. Таким образом сумма государственных гарантий достигнет 11 238 000 евро.

Для того, чтобы латвийские семьи с детьми могли подавать заявки на государственные гарантии до конца 2019 года, нужно найти еще 6,6 миллионов евро. Скорее всего, власти найдут это финансирование, ведь программа жилищной поддержки очень важна. До 31 декабря 2018 года гарантиями воспользовались более 10 000 латвийских семей, которые воспитывают около 15 000 детей. Дополнительное финансирование позволит помочь еще 1478 семьям с детьми.

Напомним, что гарантией можно воспользоваться при оформлении кредита в банке. Вот условия действующей программы:

- гарантия предоставляется семье с детьми (в возрасте до 23 лет включительно), если размер кредита на приобретение и/или строительство и ремонт жилья не превышает 200 000 EUR;
- срок гарантии – до 10 лет;
- размер гарантии – 10% от основной суммы кредита и не более 10 000 EUR, если в семье один ребенок;
- размер гарантии – 15% от основной суммы кредита и не более 15 000 EUR, если в семье двое детей;
- размер гарантии – 20% от основной суммы кредита и не более 20 000 EUR, если в семье трое или больше детей;
- если банком выдан один кредит как на приобретение, так и на ремонт жилья, то гарантия распространяется на обе цели;
- если приобретаемое имущество состоит из нескольких отдельных частей, то они должны физически находиться вместе и для их приобретения должен быть заключен один договор о кредитовании. **B**

KREMATORIJA
ARVEDIŠANAS NAMŠ

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

КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ СТАНЕТ СПРАВЕДЛИВЕЙ?

Мартиньш Аудерс: «После того, как поправки к правилам № 1013 вступят в силу, управляющие больше не смогут записывать в ежемесячный счет нарушителей абсолютно все потери воды по дому»

Марина МАТРОНИНА

В квартирных счетах многих жителей Латвии присутствует такая позиция, как потери воды. Собственники квартир многократно жаловались на эту дополнительную плату и омбудсмену Юрису Янсонсу, и в Кабинет министров. В этом году Министерство экономики наконец-то представило проект поправок к нормативным актам, которые призваны сделать учет воды в наших домах более справедливым.

Порядок расчетов за воду в наших домах определяют правила Кабинета министров № 1013. К сожалению, главную проблему – само наличие потерь воды в многоквартирных домах – поправками не решить. Однако эксперты попытались добиться прозрачности в вопросе оплаты воды и ее потерь.

История вопроса

Напомним, что разница потребления воды появляется почти в каждом многоквартирном доме. Причина ее в том, что водоканал выставляет жителям счет согласно показаниям общедомового коммерческого водомера, установленного на вводе воды в дом. А жители ведут контрольный учет потребления воды при помощи квартирных счетчиков, показания которых каждый месяц сдают управляющему.

Как правило, показания общего прибора не совпадают с суммой показаний квартирных счетчиков. Причем разница, что обидно, редко бывает в пользу собственников и нанимателей квартир. Обычно управляющий не может допустить десятков кубометров воды. Причины этой разницы разные: и техническое состояние счетчиков, и разное время считывания показаний, и аварии на домовых участках водопровода, и даже воровство воды.

Поровну между всеми

Так или иначе, но собственники квартир в доме должны оплатить всю воду, потраченную ими согласно показаниям коммерческого общего счетчика. Нынешний вариант правил № 1013 предусматривает, что все потери воды управляющий должен делить поровну между собственниками всех квартир дома.

Одно это вызывает большое недовольство жителей. Наша редакция получила немало жалоб от семей, которые потребляют 1–2 кубометра воды согласно квартирным счетчикам, но вынуждены оплачивать еще 1–3 кубометра воды в качестве общедомовых потерь. Конечно, это обидно.

Однако управляющий имеет право применить другой порядок разделения платы за потери воды. Это делается в случае, если в доме есть жители, в течение трех и более месяцев не сдававшие показания квартирных счетчиков, забывшие верифицировать эти приборы и тому подобные нарушители. Действующая редакция правил № 1013 позволяет управляющему записывать в счет таких собственников или нанимателей сразу всю месячную коррекцию воды по дому – в качестве наказания. В результате человек бывает наказан за свою забывчивость или проступок дополнительным счетом на 50–100 кубометров воды и даже больше.

Конечно, нужно мотивировать людей сдавать вовремя показания счетчиков или верифицировать эти приборы, но в данном случае наказание явно непропорционально нарушению. Представим, что пожилой человек забыл вовремя верифицировать счетчик и не обратил внимание на предупреждение управляющего, напечатанное мелкими буквами в счете. Через три месяца он получит дополнительный счет на 100–200 евро, что для латвийского пенсионера равнозначно катастрофе.

С точки зрения справедливости

Внимание на эти проблемы обратил омбудсмен Юрис Янсонс, а затем и Кабинет министров. Министерству экономики было поручено найти сбалансированный вариант учета воды в многоквартирных домах. В конце февраля министерство представило свой вариант поправок к правилам № 1013. О сути будущих изменений рассказал директор департамента жилищной политики Министерства экономики Мартиньш Аудерс.

– В свое время омбудсмен Юрис Янсонс действительно получил от жителей много заявлений, связанных с порядком учета воды, и попросил изучить как причины больших потерь воды в многоквартирных домах, так и возможности эти потери воды сократить, – говорит Мартиньш Аудерс. – Также Юрис Янсонс просил оценить, насколько это справедливо требовать, чтобы всю месячную разницу по воде оплачивал один владелец квартиры, например, не сдававший показания счетчиков в течение трех месяцев.



WWW.SIGNALIZACIJA.LV



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

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 18 апреля

**Делаем
Вместе!**

Газета
«Делаем
вместе!»

Издатель: SIA «EGO
projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>

Э– почта: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV– 1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Продолжение на стр. 4-5. →

КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ СТАНЕТ СПРАВЕДЛИВЕЙ?

← Начало на стр. 3.

Пункт первый: установка фильтра

– С чего вы начали работу над поправками?

– В течение всего 2019 года мы обсуждали разные варианты решения с экспертами. Для начала мы констатировали, что неправильные данные о расходе воды показывают не только квартирные счетчики, но и коммерческие. Ведь все эти приборы предусмотрены для учета расхода чистой воды. Если водопровод старый, то счетчики в доме загрязняются и начинают вести учет некорректно. Мы предлагаем внести в правила пункт, согласно которому перед счетчиком можно будет устанавливать фильтр воды.

– Кто будет определять, в каких случаях это необходимо?

– Это должно решаться на общем собрании собственников квартир. Но с такой инициативой к поставщику услуг может обратиться и сам управляющий.

Пункт второй: кто будет платить за потери?

– Расскажите, как в новых правилах решается болезненный вопрос оплаты разницы потребления воды.

– В поправках сказано, что разделение общедомовых потерь воды должно вестись пропорционально числу квартирных собственности в конкретном доме.

– То есть, если 50-квартирный дом недосчитался 100 кубометров воды, то владельцу каждой квартиры придется заплатить дополнительно за два кубометра?

– Именно так. Но мы предлагаем внести в данный пункт правил дополнение, согласно которому владельцы квартир общим решением могут выбрать для своего дома один из следующих вариантов распределения коррекции воды:



Мартиниш Аудерс, директор департамента жилищной политики Министерства экономики

пропорционально реальному потреблению воды в каждой квартире, пропорционально идеальным частям общей собственности, входящим в состав каждой квартирной собственности или же пропорционально количеству задекларированных или реально проживающих в квартире лиц.

– Получается, что в правилах почти ничего и не изменилось. Ведь общность собственников квартир и прежде могла голосовать за другой порядок распределения коррекции воды между квартирами.

– Это действительно так. Методика распределения коррекции воды пропорционально числу квартирных собственности действительно относилась только к тем домам, совладельцы которых сами не решили применять другой порядок.

Пункт третий: можно вообще отказаться от счетчиков

– А теперь владельцы квартир, голоса за методику распределения платы за потери воды, смогут выбирать только вари-

анты, предложенные в ваших поправках? Или же каждый дом может придумать свой вариант?

– Надо понимать, что владельцы квартир могут выбрать вообще любой порядок расчетов. Например, они могут совсем отказаться от использования квартирных счетчиков воды, если решат, что регулярное приобретение и верификация этих приборов – слишком дорогая услуга. Ведь жители небольших домов могут и без счетчиков определить, сколько воды тратит каждая семья. И они, проголосовав за это на общем собрании, могут отказаться от индивидуального учета. Но правила Кабинета министров № 1013 к таким случаям не будут иметь никакого отношения, поскольку действуют они только в отношении к домам, где собственники не договорились об альтернативной методике расчетов.

– И все-таки повторю вопрос: могут ли владельцы квартир на общем собрании выбрать другой вариант распределения платы за коррекцию воды или должны пользоваться одной из трех методик, предложенных министерством?

– А других вариантов, кроме обозначенных в поправках, по-моему, и не существует.

– Сколько владельцев квартир должны проголосовать за альтернативную методику расчетов по воде, чтобы она вступила в силу?

– Простое большинство.

Пункт четвертый: что делать с нарушителями?

– Одна из главных претензий омбудсмена Юриса Янсона касалась порядка распределения платы за потери воды в случае, если в доме появляется нарушитель. Сегодня домоуправ должен записать все потери воды в счет тому владельцу квартиры, который более трех месяцев подряд не подавал показаний квартирных счетчиков или не верифицировал эти приборы.

– В новой редакции правил мы сохранили круг нарушителей, которые могут получить от

управляющего дополнительные счета за коррекцию воды. Этот круг даже пополнился за счет новой категории – лиц, которые не желают устанавливать в своих квартирах счетчики единого образца, за которые проголосовала общность собственников квартир или которые предложили управляющий. Если человек не подчиняется решению общего собрания или дольше трех месяцев не сдает показания квартирных счетчиков, или дольше трех месяцев тянет с их верификацией и т.д., то управляющий по-прежнему сможет записывать на такого нарушителя дополнительные потери воды.

Пункт пятый: «штрафы» резко сократятся

– В чем же заключается хорошая новость?

– Договор с поставщиком услуги определяет норму потребления воды для домов, в которых не установлены коммерческие водяные счетчики. Норма потребления воды зависит от степени благоустройства жилья и количества задекларированных в нем лиц. После того, как поправки к правилам № 1013 вступят в силу, управляющие больше не смогут записывать в ежемесячный счет нарушителей абсолютно все потери воды по дому. Нет, дополнительный счет должен соответствовать норме потребления воды, например, 6 кубометров на одно задекларированное лицо в месяц.

– А что произойдет с остальной разницей по воде?

– Управляющий должен будет распределить ее между владельцами остальных квартир по той же методике, которая применялась бы без наличия в доме нарушителя.

– А вам не кажется, что вы слишком уж смягчили правила и теперь нарушителям будет выгодно не сдавать показания счетчиков и не верифицировать приборы, поскольку они потребляют больше, чем 6 кубометров на каждого задекларированного лица?

– Таких опасений у нас не возникало, но подобные ситуации вполне возможны. Владельцы

ВЕРИФИКАЦИЯ НОВЫХ СЧЕТЧИКОВ – ТЕПЕРЬ РЕЖЕ!

Министерство экономики предложило в будущем реже верифицировать счетчики потребления воды, которые ведут учет услуги при помощи электромагнитного поля или ультразвука. Специалисты считают, что технический прогресс привел к тому, что водомеры стали более точными. Приборы нового поколения позволяют снизить разницу в показаниях и плату жителей за так называемые потери воды.

В Министерстве экономики подготовили предложения по увеличению срока верификации электромагнитных и ультразвуковых счетчиков воды с четырех до шести лет. В свою очередь, для механических водомеров предлагается сохранить нынешнюю периодичность верификации – раз в четыре года.

Важно понимать, что у электромагнитных и ультразвуковых счетчиков нет подвижных деталей, поэтому загрязнение воды, в том числе мелкие частицы и осадки, которые попадают в систему водоснабжения, намного меньше сбивают такие приборы с толку. В свою очередь, на механические счетчики грязная вода влияет очень сильно. Со временем на их подвижных частях накапливается осадок, из-за чего вращение

колесика замедляется и нарушает точность учета. Специалисты по верификации подтверждают, что в среднем от 17 и до 70% механических счетчиков не выдерживают повторную верификацию, поскольку не соответствуют метрологическим требованиям.

Информация Латвийской ассоциации предприятий водоснабжения и канализации и некоторых самоуправлений говорит о том, что на новые счетчики качество воды влияет мало. Производители ультразвуковых и электромагнитных счетчиков определяют, что эти приборы без дополнительных проверок могут исправно служить до 12 лет. Принимая во внимание тот факт, что внешние факторы мало влияют на такие водомеры, их можно верифицировать реже, чем раз в четыре года.

По мнению специалистов министерства, увеличение периодичности повторной верификации для электромагнитных и ультразвуковых счетчиков поможет увеличить их популярность, а значит, и уменьшить неточности в учете потребления воды.

С поправками к правилам Кабинета министров № 40 можно ознакомиться на сайте Министерства экономики по ссылке https://em.gov.lv/lv/par_ministriju/sabiedribas_lidzdaliba/diskusiju_dokumenti/atbilstibas_novertesana_standartizacija_un_metrologija. Свои предложения экспертам можно направить на электронную почту uldis.parups@em.gov.lv. B



квартир, которые видят, что кто-то из соседей не сдает показаний счетчиков и поливает клумбы «общей» водой, могут на общем собрании принять другую методику распределения платы за потери воды.

– Например, вернуться к прежнему варианту и всю разницу по воде записывать на нарушителей?

– Именно так.

– И нарушители тут же снова пожалуются омбудсмену.

– Может случиться и так, но пока на моей памяти жалобы поступали только от владельцев квартир в домах, которые не проголосовали за самостоятельно выбранную методику расчетов и должны подчиняться правилам № 1013. В домах, где общность собственников большинством голосов утвердила свой вариант расчетов, жалобщиков обычно не бывает.

Пункт шестой: теперь можно требовать перерасчет

– В поправках к правилам Министерство экономики предусмотрело еще один интересный пункт. Теперь в случае, если владелец квартиры по объективным причинам не мог вовремя сообщить управляющему о своем отсутствии, по причине которого он не сдавал показания счетчиков или не верифицировал приборы, или же если собственник умер, то управляющий получит возможность сделать обратный перерасчет платы за коррекцию воды. Как это будет действовать в жизни?

– В таких случаях управляющий сможет снять с владельца квартиры уже начисленную ему плату за коррекцию воды. Деньги человеку не вернут, но в следующем квартирном счете учтут переплату, в результате владельцу квартиры придется платить за воду меньше до тех пор, пока цифры не сравняются. Но надо понимать, что суммы перерасчета будут небольшими, ведь в среднем на каждого человека в месяц можно будет насчитать только 6 кубометров воды.

– Как думаете, когда разработанные министерством поправки могли бы вступить в силу?

– Поправки уже отправлены собранию госсекретарей, сейчас мы ждем от государственных учреждений их оценки. Думаю, что новая редакция правил могла бы получить одобрение правительства уже к лету 2019 года. **В**

ВАЖНЕЙШИЕ ПОПРАВКИ К ПРАВИЛАМ КАБИНЕТА МИНИСТРОВ № 1013

Как это будет работать после того, как правительство одобрит проект Министерства экономики?

Кто должен устанавливать счетчики?

14.¹ Счетчики потребления воды в отдельном объекте недвижимости устанавливает, меняет и повторно верифицирует владелец квартиры, если только общность владельцев квартир или управляющий (согласно пункту 30.¹) не приняли решение о другом порядке.

Как управляющий должен напоминать жителям о верификации?

14.² У управляющего имеется обязанность как минимум за три месяца до окончания срока верификации счетчиков воды письменно сообщить (например, включить сообщение в счет за услуги) владельцу квартиры о его обязанности произвести повторную верификацию счетчиков. Это необходимо сделать, если повторную верификацию обеспечивает владелец квартиры. Также управляющий обязан сообщить об этом, если срок верификации закончился, но повторная верификация не проведена.

Могут ли жители принять решение об установке счетчиков единого образца?

14.³ Общность собственников квартир может определить порядок (в том числе требования к техническим параметрам, дополнительному оборудованию и установке квартирных счетчиков), в каком владелец квартиры или управляющий обеспечивает установку, замену и повторную верификацию счетчика воды в отдельной собственности.

Как управляющий принимает новый счетчик?

14.⁴ Управляющий или другое лицо, которое установило или заменило счетчик потребления воды, пломбирует место подсоединения счетчика. Если счетчик установлен или заменен другим лицом, управляющий может потребовать, чтобы место подсоединения счетчика было опломбировано в его присутствии.

Как потребовать, чтобы перед счетчиком установили фильтр воды?

14.⁵ По письменному требованию общности владельцев квартир или управляющего поставщик услуг водоснабжения обеспечивает установку фильтра воды перед общедомовым счетчиком воды (аппаратом коммерческого учета), если это технически возможно. Затраты на установку фильтра и его техническое обслуживание оплачивают владельцы квартир.

14.⁶ Если требование об установке фильтра воды перед общедомовым счетчиком коммерческого учета исходит от управляющего, то он информирует об этом владельцев квартир.

Как управляющий должен рассчитывать плату за потерю воды?

19. Если образуется разница между показаниями общедомового счетчика воды ком-

мерческого учета и потреблением воды, определенным согласно показаниям квартирных счетчиков воды, с учетом воды, которая была спущена во время аварии или ремонта (далее – разница потребления воды), то производится перерасчет потребления воды. Владельцы квартир покрывают разницу в потреблении воды в соответствии с числом отдельных объектов собственности, если не принято решение о распределении разницы по воде:

19.1. пропорционально среднему потреблению воды в отдельном объекте собственности;

19.2. в соответствии с идеальными частями общей собственности, входящими в отдельную собственность;

19.3. в соответствии с числом проживающих (или задекларированных) в отдельной собственности лиц, если в жилом доме не имеются нежилые помещения или мастерские художников.

В каких случаях на владельца квартиры или нанимателя могут «списать» повышенные потери воды?

19.¹ Порядок распределения разницы потребления воды, упомянутый в 19 пункте данных правил, можно не применять, а разницу потребления воды или ее часть разделять между собственниками следующих квартир (если такие в доме имеются):

19.¹ 1. которые в срок не сдали информацию о показаниях счетчика воды в течение как минимум трех месяцев подряд, если в соответствии с 27-м пунктом данных правил в доме не определен другой порядок считывания показаний;

19.¹ 2. в отдельных собственностях которых счетчики воды не установлены или не заменены, если только в соответствии с пунктами 14.³ и 30.¹ данных правил в доме не определен другой порядок установки и замены счетчиков воды;

19.¹ 2.¹ в отдельных собственностях которых счетчики воды установлены, но не соответствуют требованиям нормативных актов о единстве изменений (14-й пункт данных правил), решениям общности собственников квартир или управляющего (14.³-й и 30.¹-й пункты данных правил);

19.¹ 3. которые повторно не позволили произвести проверку имеющихся в отдельной собственности счетчиков воды, если о проведении такой проверки было письменно сообщено им как минимум за неделю путем доставки оповещения на адрес отдельной собственности, в которой запланирована проверка;

19.¹ 4. в отдельных собственностях которых при проверке счетчиков было определено, что счетчик воды, его метрологическая защитная отметка (пломба) или пломба места подключения повреждена, самовольно заменена или сорвана;

19.¹ 5. в отдельных собственностях которых не проведена повторная верификация счетчиков воды в соответствии с требованиями нормативных актов, если в соответствии с пунктами 14.³ и 30.¹ данных правил в доме не предусмотрен другой порядок повторной верификации счетчиков воды;

19.¹ 6. которые повторно не позволили управляющему произвести установку, замену или обеспечить повторную верификацию счетчиков воды в своей отдельной собственности, если это входит в обязанности управляющего (согласно пунктам 14.³ и 30.¹ данных правил) и письменное сообщение об этих работах было как минимум за неделю выслано на адрес соответствующего объекта отдельной собственности;

19.¹ 7. в случае, предусмотренном 23-м пунктом данных правил.

Какой дополнительный счет за потери воды получают жильцы, которые нарушили эти правила?

19.² Применяя порядок распределения разницы в потреблении воды, предусмотренный пунктом 19.¹ данных правил, количество поставленной в одну отдельную собственность воды не может превышать нормы потребления воды, определенной в договоре на поставку воды (эта норма определяется на случай, если на вводе в дом не установлен коммерческий аппарат учета воды). При расчете принимается во внимание число лиц, которые используют услугу в конкретной отдельной собственности. Число лиц, которые пользуются услугами водопровода, определяется по числу задекларированных в отдельной собственности лиц, или исходя из сообщения о фактическом количестве пользователей, если фактическое количество пользователей больше, чем число задекларированных лиц. В ситуации, когда число фактических пользователей неизвестно и нет ни одного задекларированного лица, расчет производят на одно лицо.

19.³ В случае, если при применении порядка, предусмотренного пунктом 19.² данных правил, разница в потреблении воды не разделена полностью, то ее остаток распределяется в соответствии с пунктом 19 данных правил.

(...)

Как управляющий должен работать с клиентами?

29.¹ Управляющий обязан письменно сообщить (например, включив это сообщение в очередной счет за услуги) владельцу квартиры, который вовремя не сдал показания счетчиков, что он не подал эту информацию, и предупредить его о последствиях в случае, если показания счетчиков не будут сданы три месяца подряд.

Можно ли сделать обратный перерасчет платы за потерю воды, если человек по объективным причинам не сдавал показания счетчиков?

29.² Управляющий обязан сделать перерасчет платы за услуги водоснабжения за период, когда владелец квартиры по объективным причинам не смог заранее сообщить о своем отсутствии или умер, и в этот период времени отдельной собственностью никто не пользовался. Перерасчет делают при подготовке дальнейших счетов за услуги, уменьшая или увеличивая часть будущих платежей за услуги.



НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ЧАС ОПЛАТЫ!

Илмар Зиедонис – «Не верьте телевидению, мы не выселили на улицу ни одного должника!»

Лиене ВАРГА

В феврале сотни тысяч жителей Латвии получили квитанции по налогу на недвижимость. При расчете суммы налога в 2019 году ничего не изменилось, поскольку кадастровая стоимость жилья и земли до 2020 года заморожена. Несмотря на это одни только жители Риги должны заплатить в виде налога 110,5 миллионов евро. Когда речь идет о таких больших деньгах, не обойтись без вопросов специалистам.

В Риге администрированием налога на недвижимость занимается Управление по доходам самоуправления. Каждый год оно рассылает около 275 000 налоговых квитанций, консультирует жителей, рассматривает их жалобы и работает с должниками. О том, какие нюансы необходимо знать всем собственникам недвижимости в Риге, рассказал руководитель управления Илмар Зиедонис.

Рижане платят аккуратней

– В прошлом году доходы самоуправления от налога на недвижимость составили 110,5 миллионов евро, – рассказал Илмар Зиедонис, глава рижского Управления по доходам самоуправления. – Планируется, что такими же будут доходы за 2019 год.

– В прошлые два-три года многие собственники жаловались на большой размер налога. Много ли в Риге жителей, которые не могут вовремя оплатить налоговые квитанции?

– В последние годы мы видим, что количество долгов по налогу на недвижимость сокращается. Одновременно сокращается и число должников, и суммы их долгов. Сейчас в

нашей системе содержится информация о 63 000 должниках, но далеко не все эти люди – злостные неплательщики. Нет, в это число входят и те рижане, которые задолжали самоуправлению по 0,01–0,10 евро или похожую незначительную сумму. Такой долг мог появиться у них случайно, например, по невнимательности при оплате квитанции.

– Много ли в Риге злостных неплательщиков налога на недвижимость?

– Таких может быть примерно 6500–7000 человек. Мы проводим с ними работу, в результате часть людей расплачивается с самоуправлением, но вместо них появляются другие должники.

Как управление работает с должниками?

– И как же вы работаете с должниками? Высылаете им напоминания?

– Если человек остался должен 1 евро или не заплатил налог за прошлый год, мы даже напоминаем не будем высылают. Вернее, вышлем напоминание одновременно с квитанцией на текущий год.

– Когда же начинается настоящая работа с должником?

– Когда у человека накапливается значительный долг, мы по истечении первого квартала текущего года высылаем ему напоминание. Через четыре месяца вышлем уже предупреждение о необходимости оплатить долг. Если человек снова не отреагирует, то через полгода он получит предупреждение о передаче взыскания долга присяжному судебному исполнителю. В 90% случаев на этом этапе собственники собираются с силами и начинают что-то делать. Например, обращаются в наше управление с пояснением или просьбой составить график платежей.

– А если человек продолжает вас игнорировать?

– В таком случае мы действительно передаем дело присяжному судебному исполнителю для взыскания долгов.

Пока никто не лишился единственного жилья

– Я правильно понимаю, что для взыскания долга по налогу на недвижимость не нужно решения суда?

– Да, взыскание происходит по закону. В первую очередь судебный исполнитель будет искать возможность взыскать долг с движимого имущества или доходов должника. Мы стараемся, чтобы судебный исполнитель до последнего момента не обращал взыскание на недвижимость должника. Признаюсь, что на сегодня нам известно примерно о 600 должниках,

у которых нет доходов или другого имущества, кроме жилища. Мы пригласим таких людей на переговоры и сделаем все возможное, чтобы они не лишились своей единственной недвижимости из-за долга.

– А были такие случаи, когда человек из-за налога на недвижимость действительно терял дом или квартиру?

– Нет, в Риге ни одного такого случая нет. По телевидению и в других СМИ звучали подобные упреки Думе, но это неправда, из-за долгов по налогам никто из рижан не был лишен жилья.

Списать долги невозможно

– Можно ли надеяться, что таким людям, не имеющим доходов или другого имущества, однажды простят долги по налогу?

– Нет, списать долги невозможно. Исключением становятся случаи, когда человек объявляет личное банкротство и начинает процедуру неплатежеспособности. Но в таком случае он так или иначе лишится своей недвижимости из-за требований многих кредиторов.

– Предположим, человек просто забыл заплатить налог на недвижимость. Такие штрафные санкции его ждут?

– На данный момент, если человек считается должником, то за каждый день просрочки ему начисляют 0,05% от суммы долга. Если неплательщик обращается в наше управление с просьбой составить график платежей (максимальный его срок – три года), то штрафные проценты снижаются до 0,025% за каждый день просрочки.

Как платить, чтобы не остаться должником?

– С какого момента вы начинаете насчитывать штрафные проценты?

– Это происходит, как только истекает срок налогового платежа. Например, сейчас рижане получили налоговые квитанции за 2019 год, в которых сказано, что первый из че-

тырех квартальных платежей нужно внести до 1 апреля 2019 года. Если человек просрочит первый этот платеж, то уже с третьего дня ему начнут начислять штрафные проценты на сумму долга за первый квартал года.

– Вот как! Я была уверена, что налог за 2019 год можно оплатить в любой день текущего года и начисление процентов начнется только в 2020 году.

– Многие люди не задумываются о том, что платежи по налогу недаром разбиты на четыре квартала, и у каждого из них свой срок оплаты. Лучше всего, конечно, заплатить годовой налог единым платежом до конца марта. Если это неудобно или невозможно, то каждый из четырех квартальных платежей нужно вносить в указанный срок.

– Предположим, что человек, прочитав статью, вспомнит, что не заплатил налог вовремя. Как теперь узнать правильную сумму платежа, ведь к налогу со временем прибавились и штрафные проценты?

– Самое лучшее, это позвонить на наш бесплатный телефон 80000850 или оплатить налог на месте, в Управлении по доходам самоуправления по адресу Рига, ул. Терезес, 5. Правда, наличные деньги мы не принимаем, в управлении можно расплатиться только банковской картой. Также в зале обслуживания мы предоставляем клиентам возможность зайти в интернет-банк и оплатить налоговую квитанцию самостоятельно.

– В период с 2010 по 2012 году ситуация с долгами по налогу на недвижимость была критической. Почему именно тогда число должников достигло 104 тысяч?

– Если помните, вскоре после кризиса 2008 года в стране повысилась кадастровая стоимость недвижимости. Это было связано с тем, что в тучные годы недвижимость повсеместно продавали по очень высоким ценам. Земельная служба оценила стоимость докризисных сделок и согласно закону повысила базовую кадастровую стоимость объектов. В свою очередь, повышение кадастровой стоимости повлекло за собой и повышение налога на недвижимость. Но со временем

Задайте вопрос!

Есть вопросы о налоге на недвижимость? Владеете землей или жильем, но не получили квитанцию? Не согласны с начисленной вам суммой налога? Хотите получить сведения о положенных вам льготах? Бесплатный телефон рижского Управления по доходам самоуправления – 80000850.



ситуация стабилизировалась, и теперь многие рижане расплатились за старые долги.

«Пустых» жилищ стало намного меньше

– С 2016 года владельцы квартир и домов, в которых никто не задекларирован, должны платить налог на недвижимость по полной ставке в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта. Как это повлияло на количество «пустых» жилищ?

– Перед введением новых правил мы оценили ситуацию с количеством домов и квартир, в которых никто не был задекларирован. На май 2015 года в Риге было около 66 тысяч таких жилищ. С 2016 года, когда при расчете налоговой ставки стал учитываться фактор декларации, число пустых квартир постоянно снижалось и достигло 17 000.

– Однако по графику видно, что в 2019 году по сравнению с 2018 годом число пустых квартир и домов снова пошло вверх и повысилось примерно на 1000. Как вы оцениваете это явление?

– Многие другие самоуправления тоже ввели фактор декларирования при подсчете налоговой ставки. Во многих районах, например, Лимбажском или Царникавском, у рижан имеются дачи. Теперь этим собственникам приходится считать, где выгоднее декларироваться – в квартире или на даче. Они ищут, где экономия на ставке налога будет побольше.

Каждый третий получает льготу

– Что в 2019 году изменилось в порядке оплаты налога?

– В этом году в Риге сохранены все прежние льготы по налогу, но новые категории льготников не введены. Единственное важное изменение касается порядка оплаты налоговых счетов: с 15 февраля 2019 года квитанции нашего управления можно оплатить еще и в кассах магазинов *Maxima*.

– Расскажите, планируется ли в Риге ввести новые категории льготников?

– Точнее рассказать об этом я смогу только осенью.

– А сколько рижан сегодня пользуется льготами по оплате налога?

– Всего в нашем городе 275 тысяч жителей, которые получают квитанции по налогу на недвижимость. При этом льготы присвоены 95 тысячам рижан, а общая сумма льгот составляет 10,8 миллионов евро. Кстати, с каждым годом эти льготы увеличиваются.

– За счет чего же, если в 2019 году новые льготники не появились?

– На это влияют две новые категории льготников, введенные Рижской думой в 2018 году. Первая категория – это семьи с детьми. Вторая – владельцы квартир в многоквартирных домах, которые создали общества собственников и переняли права управления домом у самоуправления. Таким образом Рижская дума мотивирует собственников квартир активнее участвовать в управлении собственными домами. После того, как обществом собственников перенимает права управления домом, оно может обратиться в самоуправление и подать заявку на 90-процентную скидку по налогу как на дом, так и на принадлежащую ему землю. Скидка присваивается жителям сроком на два года.

– Сколько же домов уже пользуется этой новой скидкой?

– На данный момент скидка присвоена 25 тысячам собственникам квартир, которые получают льготу в размере 1,6 миллиона евро в год.

– Наверное, это единственная возможность получить скидку по налогу на землю?

– Именно так, ведь в остальных случаях скидка относится только к налогу на жилище.

Когда нужно обращаться лично?

– Есть ли категории собственников, которым по-прежнему нужно лично обращаться в Управление по доходам самоуправления, чтобы получить скидку по налогу на недвижимость?

– На данный момент самостоятельно обращаться к нам за льготами должны только две категории жителей Риги. Это владельцы квартир, у которых имеются дети в возрасте от 19 до 24 лет, продолжающие обучение. Для присвоения скидки нам необходимо получить справку из учебного заведения. Вторая категория, это новые пенсионеры. Рижане, которые выходят на заслуженный отдых, должны сами подать нам заявление о том, что они приобрели статус пенсионеров и просят присвоить им положенную скидку по налогу на недвижимость. Правда, в своем заявлении они должны подтвердить, что собственность не используется для хозяйственной деятельности.

– То есть квартира не сдается в наем?

– Именно так.

– Что делать, если человек давно на пенсии, но только сейчас купил квартиру или заметил, что не получает положенную ему скидку за квартиру, купленную

или приватизированную много лет назад?

– Такой пенсионер также должен обращаться к нам с заявлением.

– Напомните, пожалуйста, какие налоговые скидки положены пенсионерам!

– Одинокие пенсионеры получают 90-процентную скидку по налогу. Пенсионеры, имеющие совершеннолетних детей, которые не проживают с ними, могут пользоваться 50-процентной скидкой. В свою очередь, пенсионерам, которые живут с несовершеннолетними детьми или другими пенсионерами или инвалидами, положена 70-процентная скидка.

А положена ли льгота?

– Задам вопрос, с которым к нам обратился один из читателей: «У меня есть своя квартира, но я плачу налог еще и за квартиру бабушки. Скажите, я могу делать это одним платежом или платежи обязательно нужно разделять?»

– Лучше делать два разных платежа, в цели каждого указывая отдельный номер налогоплательщика. Теоретически можно сделать и один платеж, но в таком случае нужно очень детализированно прописать цели платежа: такая-то сумма за налогоплательщика № 1, такая-то сумма за налогоплательщика № 2.

– Еще один вопрос от читателей. Пенсионер проживает в собственной квартире, в которой он задекларирован один. Однако у него имеется супруга, задекларированная по другому адресу. Положена ли такому пенсионеру скидка по налогу, ведь он не считается одиноким?

– Если пенсионер один задекларирован в своей собственной квартире, но имеет супругу или детей, то ему положена скидка в размере 50%.

– Вопрос от одинокой матери с двумя детьми: «Положена ли мне скидка по налогу и будет ли она присвоена автоматически?»

– Да, если мать проживает в собственной квартире и вместе с ней там задекларированы оба ребенка, то владелице будет автоматически присвоена налоговая скидка в размере 70%.

Нужно согласие всех 100% собственников

– В Риге по-прежнему есть дома, не разделенные на отдельные квартирные собственности. Что в 2019 году изменится для владельцев квартир в таких домах?

– В этом году изменений для таких домов нет, самоуправление по-прежнему начисляет их совладельцам налог по пониженной ставке только на часть жилой площади (из расчета 30 квадратных метров на одно задекларированное лицо). Остальная часть

площади дома облагается налогом по полной ставке в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

– Самоуправление уже четвертый год применяет такую ставку налога, чтобы мотивировать владельцев разделить дома на отдельные квартирные собственности. Насколько активно продвигается этот процесс?

– Он идет вперед, но все-таки разделить такие дома на отдельные квартирные собственности довольно сложно. Ведь для этого надо получить согласие всех 100% совладельцев дома, а их может быть и 20, и 50 человек. Если кого-то из совладельцев нет на месте или кто-то не согласен с разделением, процесс буксует.

Спорить можно долго

– Можно ли оспорить квитанцию, полученную от вашего управления?

– Да, если налогоплательщик не согласен с суммой налога, например, считает, что в квитанции указана неправильная площадь его собственности или наши специалисты не применили положенную скидку, то он может подать нам заявление. Мы в течение месяца готовим и отсылаем налогоплательщику решение. Если и это решение его не устраивает, то владелец недвижимости может обжаловать его у руководства Рижской думы. В свою очередь, если руководство Думы также оставит наше решение в силе, то собственник имеет право обращаться в Административный суд.

– Бывают ли случаи, когда ваши сотрудники ошибаются в своих подсчетах?

– Редко, но такое случается. Например, ошибка может быть связана с неправильными данными, полученными нами из других регистров.

– Как считаете, что в ближайшее время может измениться в политике налога на недвижимость как для Риги, так и для всей Латвии?

– Государство поручило Земельной службе разработать и к апрелю 2019 года презентовать новую модель подсчета кадастровой стоимости недвижимости, от которой зависит и размер налога на недвижимость. Но нам пока ничего не известно о результатах этой работы. Есть обоснованные подозрения, что вопрос будет отложен на год.

Также практически каждая партия, представленная в 13-м Сейме, имела в предвыборной программе пункт об отмене налога на недвижимость для единственной собственности или о введении необлагаемого налогом минимума жилья. Мы ждем, какие решения последуют из этого в будущем. В любом случае мы готовы выслушать идеи и подсчитать, как изменение налоговой модели отразится на налоговых сборах. Так или иначе, но мы не ожидаем больших перемен уже в этом году. **В**

МЕНЯТЬ ИЛИ НЕ МЕНЯТЬ?

Разбираемся, нужно ли при реновации дома устанавливать новые окна в квартирах и что делать со старым остеклением лоджий!

А. ШЕВЧЕНКО

Денег для реновации многоквартирных домов Латвии по государственной программе остается не так-то много. По данным администратора программы финансового учреждения *Altum*, нераспределенных еще средств хватит примерно на 230 домов. Это значит, что спрос на 50-процентное софинансирование проектов утепления из фондов ЕС вот-вот превысит предложение и владельцам квартир нужно спешить.

Только цифры

По состоянию на март 2019 года учреждение *Altum*, которое администрирует выделение средств ЕС на утепления домов, получило уже около 460 проектов. Примерно 170 проектов одобрены, им выделены гарантии на софинансирование в размере 31 миллиона евро. В 55 домах работы уже закончены, в 78 – идут полным ходом.

В среднем каждый проект утепления стоит 400–500 тысяч евро, соответственно, собственники дома, проголосовавшего за утепление, получают от ЕС софинансирование в размере нескольких сотен тысяч евро. Как рассказал руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum* Ингус Салминьш, полный цикл работ по реновации вместе с оформлением нужных документов занимает около полутора лет:

– Советуем владельцам квартир не откладывать дела в долгий ящик, а придти к нам на консультации.

Пример из Саласпилса

Образцовым можно считать пример 120-квартирного дома по ул. Даугавас, 2 в Саласпилсе. Общие за-

траты на реновацию этой многоэтажки оценивались в 1,5 миллиона евро. Однако жители не побоялись подать заявку и получили европейский грант на 722 тысячи евро. Участие в программе реновации было для этого дома практически единственным способом решить многие технические проблемы, ведь половину стоимости работ оплатил жителям *Altum*.

По этой же схеме до 2023 года в Латвии планируется утеплить около 700 домов, причем ваш дом тоже может быть одним из них. Вам осталось только обсудить это с соседями-собственниками квартир и проголосовать за участие в программе.

Мелочи мешают принять решение

Но иногда дом не может принять решение об участии в государственной программе реновации, поскольку спотыкается на мелочах. Таким камнем преткновения, как ни странно, может стать вопрос замены старых окон в квартирах и установки нового остекления лоджий. Некоторые владельцы квартир считают, что при утеплении дома их окна не нужно менять, ведь они установлены всего пять (как вариант – десять или даже пятнадцать) лет назад. Другие спорят – если

ставить совсем новые окна, то сразу всем домом. Согласия нет, драгоценное время упущено...

Хороший управляющий должен позаботиться о том, чтобы такой пустяк не стал препятствием для получения сотен тысяч евро на утепление дома. Вопросы замены окон и остекления лоджий необходимо обсудить с жителями и решить своевременно.

Что делать с окнами?

Одним из самых активных городов Латвии остается Саласпилс, в котором уже есть целые кварталы реновированных многоэтажек. Уже сейчас заявки в *Altum* готовят сразу несколько домов, например, под управлением предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Для того, чтобы помочь владельцам квартир в таких домах заранее прийти к согласию о замене окон и остекления лоджий, мы проведем в Саласпилсе семинар для всех желающих, – сообщил руководитель *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка. – Семинар с участием специалистов пройдет 28 марта в доме культуры «Ригава» по ул. Ливциема, 7. На нем жители смогут узнать о разных вариантах решения проблемы, чтобы затем выбрать самый подходящий для своего дома.

А что советует Стройуправа?

В феврале специалисты уже обсудили проблему замены окон и остекления лоджий на встрече в Строительном управлении Саласпилского края.

– Важно, чтобы жители, которые интересуются утеплением, получили от нас понятную информацию о целях и выгодах реновации, – считает руководитель Стройуправы Валерий Сычев. – Они смогут поделиться знаниями с соседями, что облегчит работу по подготовке дома к реновации. Самоуправление очень заинтересовано в том, чтобы собственники квартир в Саласпилсе смогли получить европейские деньги на утепление домов.

В Стройправе осведомлены о том, что владельцы квартир неохотно соглашаются менять окна и остекление лоджий.

– Я считаю, что при обсуждении этого вопроса нужно, во-первых, выяснить, как давно в квартире были установлены окна. А во-вторых, нужно определить, соответствуют ли имеющиеся окна всем требованиям, – заметил Валерий Сычев. – Например, деление любого окна по створкам должно отвечать общему архитектурному виду здания. Если у всех окон в доме исторически были две створки, то владелец квартиры при установке новых окон обязан этот дизайн соблюдать.

Если имеющиеся окна визуально соответствуют общему виду фасада и находятся в хорошем состоянии, то в Стройуправе не имеют ничего против их сохранения при утеплении дома.

Старые окна придется монтировать заново

Правда, жителям нужно знать, что даже старые окна при реновации нужно демонтировать с тем, чтобы снова установить их на новой глубине

оконного проема. Ведь при утеплении дома, простым языком объясняясь, увеличивается толщина стен. Если окна оставить на старом месте, то возникнут так называемые мостики холода, по которым драгоценное тепло начнет «убегать» наружу, а холод проникать в помещения. Чтобы такого не случилось, все окна после реновации должны размещаться на новой глубине по отношению к плоскости фасада.

Балконы остеклять запрещено

Непросто обстоят дела и с лоджиями, остекленными десять-двадцать лет назад. Есть владельцы квартир, которые хотят любой ценой сохранить старое остекление.

– Сразу предупреждаю: нормативные акты запрещают жителям любой вид остекления балконов. Если общность собственников все-таки хочет видеть балконы застекленными, для этого нужен проект перестройки дома. Это очень дорого и невыгодно для владельцев квартир, – говорит Валерий Сычев.

Однако лоджии остеклять можно. Решение об этом, по словам руководителя Стройуправы, должна принимать общность собственников квартир. Сначала заинтересованные жильцы должны заказать архитектору эскиз остекления, по которому впрямь должны будут проводиться все подобные работы в доме. Далее эскиз утверждает общее собрание собственников квартир, а управляющий подает его в Стройуправу. В дальнейшем, если владелец отдельной квартиры решит застеклить свою лоджию, он должен будет обратиться

А ЧТО ДУМАЮТ СПЕЦИАЛИСТЫ ALTUM?

Финансовое учреждение *Altum* отвечает за реализацию государственной программы энергоэффективности домов. Именно оно рассматривает заявки собственников на получение софинансирования для реновации. Что думают специалисты *Altum* о замене окон и остекления лоджий в ходе реновации?

– Не секрет, что многие дома, построенные десятилетия назад, сегодня находятся в плохом техническом состоянии, – отвечает Ингус Салминьш, руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum*. – Вместе с теплоэнергией, которая буквально «тает в воздухе», жители теряют и деньги. Чаще всего тепло покидает дом через внешние стены, окна, чердаки, подвалы и лоджии. Слабые места каждого дома показывает энергоаудит. Его должен провести сертифицированный энергоаудитор, который, оценивая возможности экономии тепла для конкретного дома, и должен ответить на вопрос – нужна ли жителям замена окон.

Однако важно знать, что все важные решения, в том числе о работах, которые будут проведены в доме в ходе реновации, принимают сами жители. Соответственно, и стоимость реновации зависит от того, какие улучшения хотят произвести собственники квартир. Если они договариваются не производить какие-то работы, конечно, это может несколько снизить расходы на реновацию.

Может быть и такая ситуация: часть жителей решает установить новые окна в ходе утепления, а часть желает сохранить имеющиеся. Это тоже допустимо. Но только энергоаудитор сможет точно сказать, как подобное решение повлияет

на общее теплосбережение дома после реновации. По опыту могу сказать одно: несколько старых окон, оставленных в доме, не влияют на общие показатели энергоэффективности.

В свою очередь, если говорим о лоджиях, которые застеклены, возможно, без согласования, то этот вопрос нужно решать совместно Стройуправе, проектировщику и жителям. Обязательное требование для участия в программе *Altum* – это соблюдение всех нормативов и согласование всех работ. Получается, что, если Стройуправа не возражает против остекления лоджий, то и *Altum* не станет возражать. То же относится к решению жителей остеклить в ходе реновации только некоторые лоджии: если стройуправа дает добро, то это возможно.

В общем, мы видим, что сейчас все больше жителей Латвии принимают решение об утеплении дома при использовании программы *Altum* и подарка европейских фондов. Для того, что-

бы дом мог претендовать на грант, который покрывает до 50% расходов на работы, за реновацию должно проголосовать не менее 2/3 собственников квартир. Затем нужно выбрать уполномоченное лицо, подготовить техническую документацию и подать заявку на программу *Altum*.

Главная выгода от реновации дома состоит в возможности экономить от 40 до 60% тепла, получать меньше счета за обслуживание дома, пользоваться скидкой по налогу на недвижимость. Не менее важен улучшенный внешний вид дома и более приятный микроклимат во внутренних помещениях. Кроме того, после утепления возрастает рыночная цена жилища. А опыт показывает, что за счет экономии теплоэнергии можно полностью покрыть все расходы владельца квартиры на реновацию, которые после окончания работ бывают включены в единый счет за коммунальные услуги. **B**



к управляющему за эскизом и выполнить все работы в соответствии с ним.

Можно ли сохранить при реновации старое остекление лоджии? Нормативные акты говорят: нельзя. Исключение составляют только лоджии, остекление которых было выполнено по всем правилам, то есть по единому для дома эскизу.

Как не дать дому «задохнуться»?

К тому же эксперты считают, что «глухое» остекление лоджий даже вредит дому.

– Предположим, владелец установит на лоджии очень хорошее остекление, – говорит Игорь Беркуль, представитель компании *Baltic Fenster*. – После утепления дома из-за отсутствия вентиляции на лоджии может появиться конденсат, а то и

плесень, и через полгода мы получим повреждение панелей.

Если стеклить лоджии, то пластиковыми панелями, которые защищают от пыли, грязи и осадков, считает Игорь Беркуль. В таких системах имеются естественные вентиляционные отверстия.

– Мы делали такой проект для дома в Кекаве: в результате температура на лоджиях на три градуса выше, чем снаружи, и нет ни грязи, ни конденсата. Но в таком случае остекление лоджий нужно менять одновременно во всем доме.

Нужно предусмотреть вентиляцию

– Мы рекомендуем собственникам квартир при реновации дома утеплять весь фасад и не остеклять лоджии, – говорит Игорь Трубка. – Однако по

решению общего собрания можно предусмотреть следующий вариант: остекление лоджий – по желанию собственников, но только с использованием единого технического решения, например, безрамного остекления.

Если же большинство владельцев квартир голосует за остекление лоджий в ходе реновации, то это возможно выполнить в соответствии с общим проектным решением, говорит Игорь Трубка. При этом проектировщик должен предусмотреть систему вентиляции остекленных лоджий, чтобы защитить их от влажности после утепления.

Больше о том, какие варианты замены окон и остекления лоджий осуществимы в ходе реновации дома, можно узнать на семинаре, который состоится 28 марта в Саласпилсе. Вход для всех желающих свободный. В

**РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ
и предприятие
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
в сотрудничестве с газетой
«ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!»**

приглашают на бесплатный семинар

«Замена окон и остекление лоджий в процессе реновации дома»

Когда:
28 марта, с 19.30 до 21.30

Где:
дом культуры «Ригава» (Саласпилс, ул. Ливземес, 7)

На вопросы жителей ответят:

- Валерий Сычев – руководитель Стройуправы Саласпилсского края,
- Юрис Гринвалдс – представитель *SIA Sakret*,
- Нормунд Калниньш – представитель *SIA Paroc*,
- Игорь Беркуль – представитель *SIA Baltic Fenster*,
- Игорь Трубка – руководитель предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*
- Александр Саковский – исполнительный директор предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Информация о семинаре:
по телефону 25603289

К КАЖДОМУ ОКНУ – ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД

На вопросы отвечает Игорь Беркуль, представитель компании *Baltic Fenster*.

– Предположим, что два года назад в моей квартире были установлены новые окна. Неужели при реновации дома эти почти новые окна придется менять?

– В идеале каждое окно нужно оценивать отдельно. Возможно, ваше окно соответствует требованиям по теплопроводности, которые установлены законодательством. Но хорошо ли оно установлено? Это тоже необходимо проверить. Напомню еще и о том, что при реновации дома все сохраненные окна дома необходимо будет выносить вперед, в утеплительный слой. Это делается для того, чтобы после утепления фасада в панелях не возникало конденсата. Следовательно, перед нами стоят целых два вопроса: можно ли оставить ваше старое окно и в какое место его переносить во время реновации.

– Может быть, дешевле заказать новые окна, тем более, что эти работы на 50% финансируются из средств ЕС?

– Это тоже очень индивидуальный вопрос. Есть собственники квартир, которые заказывали очень качественные окна по высокой цене – 600–700 евро. И есть собственники, которые поставили окна за 200 евро. В последнем случае окно, конечно, лучше поменять без особых размышлений.

– Как жителю принять правильное решение, менять или не менять окна в ходе реновации?

– Для того, чтобы помочь владельцам квартир, специалисты должны провести обследование каждого окна в доме. Это и есть самая большая проблема – встретиться с каждым, осмотреть окна, иногда даже частично разобрать. Это титаническая работа! А ведь при реновации дома важно не только техническое состояние окна, но и его внешний вид и даже цвет.

– Получается, что жители могут потратить средства на организацию обследования окон и в результате убедиться, что все окна нужно менять. Наверное, проще им будет сразу принять общее решение о замене всех окон на новые и качественные?

– Да, это самое простое. К тому же это предотвратит конфликты в доме, потому что все жители получат новые окна за полцены, и никто не останется в обиде.

– Скажите, а какой срок эксплуатации у пластиковых окон?

– С пластиковыми конструкциями ничего особенного не происходит, кроме старения самого пластика, который по прошествии многих циклов «тепло-холод» становится более ломким. Но это, как правило, не причиняет неудобств при использовании окна. Важно только вовремя мыть окно и ухаживать за уплотнителями.

– Но технологический процесс идет вперед. Наверняка современные окна лучше,

чем произведенные десять-пятнадцать лет назад!

– Действительно, если раньше производители предлагали трехкамерные системы, сейчас появились уже шести- и семикамерные.

– Имеет ли смысл платить за семикамерное окно?

– Предположим, вы живете в обычной квартире. Если ваше окно имеет коэффициент теплопроводности 1,3, как это предусмотрено нормативами, то неважно, сколько в нем камер: три, пять или шесть. Однако при реновации проектировщик может предусмотреть установку окон с пониженной теплопроводностью, чтобы добиться лучшего экономии тепла. В таком случае всему дому, возможно, понадобится более толстое остекление.

– При реновации устанавливают новые окна с приточным клапаном для вентиляции. Можно ли поставить такой клапан на старое окне?

– Конечно, это не проблема. В



СКОЛЬКО ЗАРАБАТЫВАЕТ RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS?

Оборот домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* в прошлом году по предварительным данным составляет 57,738 миллионов евро, что на 3,9% больше, чем в 2017 году. В свою очередь, прибыль компании увеличилась на 35,2% и достигла 933 657 евро. Об этом свидетельствует информация, опубликованная самим предприятием.

В сообщении правления *Rīgas namu pārvaldnieks* отмечено, что общие доходы компании в 2018 году составили 61,23 миллионов евро, а общие расходы – 60,3 миллиона евро. По сравнению с 2017 годом об-

щие доходы компании повысились на 4,4%, а общие расходы – на 4%.

Также в финансовом обзоре компании говорится, что доходы *Rīgas namu pārvaldnieks* на 69% состояли из платы за управление, внесенной жителями, на

19% – из платы за будущие ремонтные работы, на 4% – из платы за аварийные работы, на 3% – из договорных штрафов, на 2% – из платы за посреднические услуги, на 1% – из платы за платные услуги. Прочие доходы составили 2%.

В 2018 году *Rīgas namu pārvaldnieks* провел ремонтные работы в 3048 домах, на эти цели было потрачено 16,73 миллиона евро. По состоянию на конец прошлого года домоуправление обслуживало 4294 дома с общей площадью 8,11 миллионов квадратных метров. **B**

НА ЖИЛЬЕ ТРАТИМ 13,4% ОТ ДОХОДОВ

На прошлой неделе Центральное статистическое управление опубликовало сведения о расходах жителей Латвии на содержание жилья в 2018 году. Оказалось, что на эти цели мы потратили 13,4% от своих доходов, что на 0,1% меньше, чем в 2017 году.

Среднестатистическая семья латвийцев тратила на содержание жилья около 150 евро в месяц, что на 8,8% больше, чем в 2017 году (138 евро).

В Рижском районе расходы домохозяйств на жилье составляли примерно 186 евро в месяц, в самой Риге – около 178 евро. В свою очередь, в других регионах содержание жилья обходилось дешевле: в Земгале – 139 евро, в Курземе – 125 евро, в Видземе – 124 евро, в Латгале – 98 евро.

Семьи, которые снимали жилье, тратили на наем и коммунальные услуги около 162 евро в месяц. В свою оче-

редь, в Риге наниматели жилья платили значительно больше – около 240 евро в месяц.

Пара с тремя и более детьми вкладывали в жилье 12,3% от своих доходов, пары с двумя детьми – около 12,7%. Домохозяйства, состоящие из одного взрослого и детей, тратили значительно больше – 21,8% от всех доходов. Причем если жители в возрасте до 64 лет должны были отдавать за жилье всего 18,5% от доходов, то одинокие сениоры (в возрасте от 65 лет и старше) платили уже значительно больше – 24,5% своих доходов.

Данные статистического управления свидетельствуют о том, что 28% жителям страны в 2018 году было очень тяжело платить за квартиру. Для сравнения, в 2017 году таких жителей было 32,9%. Больше всего должников по коммунальным платежам было среди латвийцев, которые воспитывают детей одни (20,3%), среди пар с тремя и более детьми (19,7%) и домохозяйств, состоящих из одиноких людей в возрасте до 64 лет (16,2%). В свою очередь, меньше всего должников было среди пар без детей (6,3%) и одиноких пенсионеров (6,5%). **B**

ПОЛУЧИТЕ ИНФОРМАЦИЮ О РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ

С 14 по 17 марта этого года Министерство экономики со своими партнерами по информационной кампании «Живи теплее» приглашает жителей на выставку «Дом I». В рамках выставки все желающие смогут получить исчерпывающую информацию о финансировании ЕС доступном для повышения энергоэффективности домов и о качественной реновации.

Во время выставки, в пятницу, 15 марта, в 10.30 в выставочном зале на Кипсале начнется семинар «Важнейшее об управлении многоквартирными домами в 2019 году», во время которого управляющие домами и другие заинтересованные жители узнают о новинках нормативных актов в сфере управления жильем, о доступной поддержке по утеплению и восстановлению жилых домов и организации работы домоуправов.

В свою очередь, на стенде «Живи теплее» в течение четырех дней выставки можно будет встретить многих экспертов.

- Представители Министерства экономики во время выставки будут информировать о нормативах строительства и выделении софинансирования фондов ЕС на обновление многоквартирных жилых домов.
- Эксперты Центра защиты прав потребителей будут информировать о требованиях нормативных актов к качеству строительных изделий. Жители смогут узнать, как выбрать соответствующие строительные материалы и т.п., и получить консультации о соответствии этих изделий нормативным актам.
- Работники Государственной пожарно-спасательной службы расскажут о пожарной безопасности и требованиях соответствующих правил.
- Члены Латвийской ассоциации управляющих домами поделятся опытом в реновации многоквартирных домов.
- Эксперты Латвийской ассоциации производителей окон и дверей дадут консультации о выборе окон для разных типов зданий и их качественной установке. **B**

Во время 33-й международной выставки строительной индустрии

Māja I 2019 («Дом I 2019»)

15 марта в международном выставочном центре на Кипсале состоится семинар

«Важнейшее об управлении многоквартирными домами в 2019 году»

Устроители: Устроитель международных выставок BT 1, Министерство экономики, „Dzīvo siltāk“, Латвийская ассоциация управляющих домами (LNPAА), Латвийская гильдия управляющих домами.

Место проведения: Международный выставочный центр на Кипсале, ул. Кипсала, 8, Рига, конференц-зал № 3.

10.00 – 10.30	Регистрация участников семинара	
10.30 – 10.40	Открытие семинара	
10.40 – 11.05	Требования пожарной безопасности для жилых домов	Томас Лаусма, государственная пожарно-спасательная служба
11.05 – 11.35	Программа поддержки мероприятий по повышению энергоэффективности многоквартирных домов	Ингус Салминьш, Altum
11.35 – 11.45	Конкурс «Самое энергоэффективное здание 2018»	Инесе Берзиня, Министерство экономики, „Dzīvo siltāk“. Антра Эргле, журнал <i>Būvniecības</i>
11.45 – 12.15	Опыт обновления домов в Эстонии	Айвар Гонтарев, LNPAА, RNP
12.15 – 12.45	Важнейшее в отрасли управления жилыми домами, решения и опыт по обновлению домов	Члены и партнеры по сотрудничеству LNPAА, Министерства экономики и „Dzīvo siltāk“
12.45 – 13.10	Исследовательские работы докторантов Рижского технического университета	RTU, BUNI
13.10 – 16.00	Деятельность LNPAА, новости отрасли, дискуссии и посещение выставки	Гиртс Бейкманис, председатель правления LNPAА

Контактное лицо: Гиртс Бейкманис (29154340; электронная почта girts.beikmanis@gmail.com)

РАЗДЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ – ЧТО ДАЛЬШЕ?

В Сейме прошла дискуссия о хозяйской земле под домами. У государства нет 300 миллионов для выкупа участков

Илона МИЛЛЕР

На этой неделе в Сейме состоялась дискуссия о проблемах прекращения раздельной собственности. Политики и эксперты Министерства юстиции рассмотрели варианты решения наболевшей проблемы «хозяйской» земли под многоквартирными домами.

Пора переходить от слов к делам!

– Проблема раздельной собственности существует в Латвии уже более 25 лет, и все поправки к законам, принятые для регулирования правовых отношений жителей и собственников земли, до сих пор не решали проблемы объединения дома и земли по существу, – заявил Сергей Долгополов, председатель парламентской комиссии по вопросам государственного управления и самоуправления. – Нужно найти решение, которое прекратит само существование раздельной собственности и превратит дома и земли в единую недвижимость. Вдобавок решение это должно быть максимально доступным для всех сторон, которые находятся в отношениях раздельной собственности – и для владельцев домов, и для собственников земли.

Министерство юстиции представило на дискуссии уже известный обществу законопроект о прекращении раздельной собственности, а общественная организация «Народ против земельных баронов» поделилась своим вариантом выкупа хозяйской земли под домами. Смелый вариант предложил депутат парламента Виктор Валайнис, презентация которого называлась «Государство или самоуправление выкупает землю у сторон, связанных отношениями принудительной аренды».

Каждый из вариантов эксперты обсудили на отдельной панельной дискуссии. Теперь самое время приступить к реальному решению вопроса о «хозяйской земле».

Петицию отложили в долгий ящик

Проблема раздельной собственности для Латвии стоит очень остро. Всего в стране 3677 приватизированных жилых домов, которые расположены на 7354 участках земли, принадлежащих третьим лицам. Ежегодно владельцы 111 000 квартир в этих домах выплачивают хозяевам земли сотни тысяч евро в качестве аренды. После повышения кадастровой стоимости недвижимости оплата аренды стала для некоторых семей тяжелым и даже непосильным бременем.

Напомним, что в 2018 году Сейм в первом чтении принял Закон о прекращении раздельной собственности, созданный рабочей группой под

руководством депутата Виктора Валайниса. Этот законопроект предлагает собственникам квартир самостоятельно выкупать землю под домами у ее владельцев по действующей кадастровой стоимости.

Однако большинство собственников квартир выступает против такого варианта. Например, уже в 2017 году на платформе общественных инициатив была размещена петиция «Земля под многоквартирными домами должна принадлежать только жителям этих домов», в которой предложено выкупать землю по кадастровой стоимости на 2003–2005 гг. Под обращением подписались более 12 000 граждан страны, после чего оно поступило в Сейм.

Однако судьба петиции до сих пор неясна – похоже, политики отложили ее в долгий ящик.

Три вопроса от владельцев квартир

К нам обратился один из инициаторов народной инициативы Марк Тарасов.

– Сложную ситуацию с раздельной собственностью создала власть: Сейм и правительство Латвии. Они и должны без всяких причитаний вернуть нам землю, – считает представитель жильцов. – Почему-то Литва и Германия нашли простое и ясное решение вопроса хозяйской земли под домами, Латвия же идет своим путем, допуская воровство и наглость.

Авторы петиции утверждают, что государство допустило множество оплошностей при денационализации земли под домами.

– Во-первых, не была проведена проверка документов по архивам с целью выяснить, расплатились ли бывшие собственники этой земли за ее покупку до войны. Известно, что только 5% владельцев и их наследников, подавших заявления о выкупе земли, до 1940 года реально оплатили эту землю. Т.е. большинство предъявленных справок о владении землей оказались необоснованными. Во-вторых, комиссия приватизации продавала землю под жилыми домами постройки 1945–1990 годов, не информируя об этом жильцов этих домов, то есть нарушая их преимущественное право на выкуп этой земли. В-третьих, не была проведена переоценка этой земли из-за увеличения ее кадастровой стоимости. Ведь до войны это были пустыри и болота, а теперь эти участки благоустроены, на них есть инфраструктура и дома. Соответствен-

но, собственники этой земли должны были компенсировать разницу в стоимости или просить о предоставлении других участков земли, которую они могли продать.

Что предлагают авторы петиции?

В петиции «Земля под многоквартирными домами должна принадлежать только их жителям», которую подписали 12 000 граждан страны, предлагается радикальный вариант решения проблемы раздельной собственности.

Вот предложения, которые прислал нам Марк Тарасов:

- Участок земли или его часть, которая обеспечивает функционирования жилого дома, переходит в собственность общества собственников квартир или передается им в аренду.
- В случае выкупа общество собственников выплачивает нынешнему владельцу кадастровую стоимость участка на 2003–2005 гг.
- Собственник земли имеет право получить другой участок земли в районах, которые выделены решением Кабинета министров.
- На оставшей части земли собственник земли может заниматься коммерческой деятельностью, но, не нарушая при этом условий жизни жителей окружающих домов.
- Если общество собственников квартир решает не выкупать, а арендовать участок земли под домом, то ставка аренды составляет 3% от кадастровой стоимости в момент заключения договора аренды, при условии, что владелец согласен за свой счет обеспечивать уборку участка, ремонт пешеходных дорожек и проезжей части.
- Если собственник земли не согласен с этими условиями, то общество жильцов выкупает у собственника участок земли требуемого размера в соответствии с кадастровой стоимостью 2003–2005 гг.

Пострадали 350 000 жителей страны

Двадцатого апреля 2018 года Сейм получил петицию о земле под многоквартирными домами. Комиссия по мандатам, этике и заявлениям выслушала подателей петиции, которые напомнили, что земельная реформа 1991 года затронула интересы 350 000 жителей страны – собственников квартир и членов их семей. В сентябре 2018 года депутаты единогласно проголосовали за передачу петиции на рассмотрение в Комиссию по делам государственного управления и самоуправлений.

Однако дальнейшая судьба обращения граждан была довольно странной. В канун выборов

в 13-й Сейм Комиссия по делам государственного управления рассмотрела петицию и направила премьер-министру Марису Кучинскису письмо с просьбой оценить возможности государства стать посредником между владельцами земли и собственниками квартир. По сути, комиссия поставила перед правительством категорический вопрос: «Может ли государство выкупить хозяйскую землю, чтобы потом решать вопрос о раздельной собственности без участия частных владельцев?»

Правительство: денег нет

Понятно, что перед выборами Кабинет министров не стал высказываться по такому опасному вопросу. Но ровно через месяц на заседании правительства был одобрен следующий ответ Сейму:

«...Государству предлагается сначала получить всю землю под многоквартирными жилыми домами в собственность, а затем постепенно передавать ее владельцам этих домов в рамках новой модели возмещения, очертания которой на данный момент неясны.

Для того, чтобы оценить возможности государства приобрести всю хозяйскую землю под многоквартирными домами, нужно оценить затраты на подобные действия и возможности государственного бюджета.

Информируем, что по оценке Государственной земельной службы на 2015 год приблизительная кадастровая стоимость всех 7354 хозяйских участков под домами составляла 130–180 миллионов евро, а их рыночная стоимость – от 173 до 240 миллионов евро. С того времени стоимость могла еще повыситься.

Однако стоимость земли это только один из факторов, влияющих на общие затраты... Можно смело утверждать, что прекращение раздельной собственности, в рамках которого государство получало бы землю под приватизированными жилыми домами в свою собственность, стоило бы как минимум 300 миллионов евро...»

Ответственность снова возложена на Сейм

Из ответа правительства можно понять, что таких денег в бюджете нет. Кабинет министров полагает, что механизм по прекращению раздельной собственности, предложенный в проекте Закона о прекращении раздельной собственности от 2015 года, является разумным решением сложной правовой ситуации: «Поскольку 19 апреля 2018 года законопроект был принят в первом чтении, Кабинет министров полагает, что дальнейшая работа над моделью прекращения раздельной собственности должна проходить в Сейме».

Как видите, государство продолжает настаивать на том, чтобы собственники квартир выкупали хозяйскую землю за собственные средства. Посмотрим, какое направление примет работа над Законом о прекращении раздельной собственности по результатам дискуссии в Сейме. **В**

ОНИ СТАЛИ ПЕРВЫМИ!

Маленький дом тоже может участвовать в программе реновации и получить большую выгоду. Опыт дома с пр. Виестура, 83 в Риге

Лиене ВАРГА

В Рижской думе прошла конференция «Обновление многоквартирных жилых домов и возможности повысить их энергоэффективность», организованная самоуправлением совместно с обслуживающим предприятием *Rīgas namu pārvaldnieks*. Этой зимой за участие в программе реновации проголосовали жители более 100 домов под управлением муниципальной обслуживающей организации.

Юрис Романенко, руководитель отдела обновления домов *Rīgas namu pārvaldnieks*, рассказал, что в 58 домах уже проходит подготовка технической документации, в 13 ведется отбор строительной компании:

– В свою очередь, в семи домах уже проведена закупка и известен исполнитель работ. Полностью завершены работы в одном доме.

Нужно ли утеплять «сталинки»?

Первый дом, обновленный домомуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks* по новой программе *Altum*, находится в Риге по пр. Виестура, 83. Гатис Калниньш, старший по дому, рассказал, почему процесс утепления старенькой «сталинки» затянулся почти на три года.

– Наш 12-квартирный дом был построен в 1956 году. Он полностью приватизирован, земля под домом тоже принадлежит собственникам квартир. Я слышал мнение, что сталинские дома утеплять не нужно, ведь их стены сложены в три кирпича и поэтому намного толще, чем у хрущевки. Такие разговоры ходили и в нашем доме. Чтобы проверить состояние дома и убедить собственников, зимой мы заказали термоаудит. Термокамера показала, что наш дом совершенно «дырявый» несмотря на большую толщину стен.

Долгая дорога к реновации

Несмотря на снимки термокамеры, которые наглядно показывали, сколько тепла каждый день теряет дом, жителям было непросто прийти к решению о реновации. Решение о разработке технической документации они приняли только в феврале 2016 года.

– В июле этого же года в Рижской стройуправе был согласован проект упрощенной реновации нашего дома, – вспоминает старший по дому. – В конце лета 2016 года владельцы квартир, еще раз все обдумав, проголосовали за участие в программе *Altum* и в сентябре подали туда заявку.

И только через год после первого голосования, в феврале 2017 года,

собственники узнали, что *Altum* после нескольких переделок одобрил их проект и выделил европейские деньги на софинансирование работ. Но и тут радоваться было рано: еще почти год ушел на организацию конкурса среди строителей и выбор фирмы, которой в результате были доверены работы по реновации.

– Пришлось провести целых три конкурса, прежде чем мы нашли строителей. На этот нюанс обращают внимание всех собственников, планирующих реновацию: в 2019 году в Латвии ожидается бум строительства, поэтому найти исполнителей работ по утеплению будет еще сложнее, – говорит Гатис Калниньш.

Жители заплатят 101 евро с квадратного метра

Только в январе 2018 года жители дома по пр. Виестура, 83 путем общего голосования одобрили окончательные расходы по реновации. Договор с *Altum* о выделении гранта был заключен в марте 2018 года, то есть через два года после того, как жители в принципе договорились о необходимости привлечь европейское софинансирование для утепления дома.

Однако после этого работа по пр. Виестура наконец-то закипела. Уже в мае были начаты строительные работы, которые длились ровно три месяца, до 15 августа 2018 года.

Общая стоимость проекта составила почти 181 тысячу евро, из которых около 84 тысяч жители получили из фондов ЕС, а 97 тысяч вложили самостоятельно. Средние затраты на реновацию составили 188 евро на квадратный метр жилплощади, из которых сами жители должны заплатить только 101 евро.

Для финансирования реновации был взят кредит в банке сроком на 10 лет. Владельцы квартир проголосовали за то, чтобы каждый месяц перечислять в счет погашения займа около 0,85 евро с квадратного метра жилплощади.

– Для средней двухкомнатной квартиры площадью в 60 квадратных метров усредненный дополнительный платеж составляет 50 евро в месяц, – подчеркивает старший по дому.



Стали экономить даже на общем электричестве

Какие работы удалось провести этому 12-квартирному дому в ходе реновации? Вот их полный список:

- Утепление труб на чердаке
- Восстановление и утепление фасада
- Установка вентиляционной системы с функцией рекупирации
- Восстановление конструкции крыши и замена покрытия
- Утепление цокольного этажа
- Замена окон на лестничных клетках и в квартирах
- Утепление чердачного перекрытия
- Восстановление вентиляционных ходов
- Косметический ремонт лестничных клеток

– Кроме того, при ремонте подъездов мы просили строителей заменить всю общую электропроводку дома и

убрать паутину старых проводов, – уточняет Гатис Калниньш.

Это решение оправдало себя, поскольку сразу после утепления счета жителей за общее электричество уменьшились. Вдобавок сократились их взносы в накопительный фонд дома, ведь многие необходимые работы уже были выполнены. Что касается теплоэнергии, то дом теперь потребляет только около 50% от прежнего ее расхода. А значит, говорит Гатис Калниньш, чем суровее зима, тем больше денег сберегают жители.

Расходы окупаются за счет экономии

На конференции старший по дому показал два счета: один за ноябрь 2017 года, другой – за аналогичный период 2018 года. Можно видеть, что затраты владельца двухкомнатной квартиры уменьшились на 30–40 евро (не считая выплаты банковского

кредита, конечно). К тому же дом после реновации подал заявку на скидку по налогу на недвижимость. Льготой в размере 90% от налога владельцы квартир смогут пользоваться в течение двух лет.

– Но и это еще не вся экономия! – утверждает Калниньш. – Мы заметили, что после реновации отопительный период в нашем доме стал короче. Если прошлой осенью все жители Риги волновались о задержке с отоплением, то мы даже при наружной температуре +10 градусов чувствовали себя вполне комфортно. Это значит, что осенью мы можем подключать отопление на неделю-другую позже, а весной отключать раньше.

Заразительный пример

Интересно, что позитивный пример дома по пр. Виестура, 83 заставил задуматься соседей. На данный момент за участие в программе реновации уже проголосовали собственники домов по пр. Виестура, 87, 89 и 73. Таким образом в Риге начинается воплощаться идея утепления целых кварталов жилых домов.

– Как человек, который имеет опыт работы в сфере недвижимости, хочу обратить внимание жителей на очень важный нюанс: стоимость квартир после реновации дома повышается на 10–15 тысяч евро, – подчеркивает старший по дому. – Вкладывая некоторую сумму в утепление, вы одновременно становитесь более состоятельными. А быть богатым, согласитесь, это интересно.

Теперь в планах владельцев квартир реновированного дома – полное благоустройство территории. Этим они и займутся летом 2019 года. **B**

Как обновляют дома под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks*?

- 108 домов проголосовало за участие в программе *Altum*
- 140-квартирный дом – самый большой из тех, что планируют утепление
- 35 000 000 – столько средств необходимо для того, чтобы утеплить эти 108 домов
- 5-квартирный дом – самый маленький из тех, что планируют утепление
- 190 евро – такова средняя стоимость утепления из расчета на квадратный метр жилплощади
- 3762 – столько квартир находится в домах, которые проголосовали за утепление