

Делаем ВМЕСТЕ!

НАДО ЛИ СПИЛИВАТЬ РЕШЕТКИ НА ОКНАХ?

Стр. 3.

По Риге прошел слух:
всех жителей заставят снять защиту от воров

ГОСКОНТРОЛЬ: ЖИЛЬЕ ВЕТШАЕТ НА ГЛАЗАХ!

Стр. 5.

Как убедиться, что ваш дом не опасен?
Советы главных ревизоров

№1 (137), январь

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ПОЧЕМУ РАСТЕТ КВАРТПЛАТА?

Эксперты: «В среднем
стоимость обслуживания
жилья поднялась
на 7–12%»

Стр. 2.

Стр. 4–5.

КАКОЕ БУДУЩЕЕ ЖДЕТ «КИТАЙСКУЮ СТЕНУ»?

Жители самого большого дома Риги
готовы взбунтоваться,
их не устроила смета
на управление в 2020 году!



КВАРТИРНЫЕ СЧЕТА В 2020 ГОДУ: ЧЕГО ЖДАТЬ?

Уже в январе многих собственников квартир ожидает повышение квартплаты

Марина МАТРОНИНА

В 2020 году во многих домах Латвии будет повышена плата за обслуживание. Как правило, новые счета управляющих приводят в смущение владельцев квартир: откуда такое подорожание?

Что меняется в самом крупном домоуправлении?

В октябре 2019 года крупнейшее домоуправление страны – рижское предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* – сообщило владельцам квартир, что они могут ознакомиться со сметами на обслуживание и управление в 2020 году. Жители многих домов не сочли нужным зайти в ближайший центр обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* и получить смету, поэтому изменение квартплаты в январе нового года будет для них сюрпризом.

– В октябре мы оповестили жителей, что в 2020 году плата за обслуживание снизится или сохранится на прежнем уровне в 15% домов *Rīgas namu pārvaldnieks*, – рассказал представитель домоуправления Кристи Лейшкалнс.

Из сообщения *Rīgas namu pārvaldnieks* явствует, что в 85% домов плата за обслуживание увеличится. Жители до конца 2019 года могли созвать в своем доме общее собрание собственников квартир и обсудить предложение домоуправления.

– По нашим сведениям, такие собрания должны были пройти в 100 с лишним домах, – говорит Лейшкалнс. – Но реальные предложения по смете на 2020 года приняты только в 48 домах.

Это значит, что для остальных домов под обслуживанием *Rīgas namu pārvaldnieks* новая плата вступит в силу автоматически уже с 1 января 2020 года. Повышение платы связано в первую очередь с ростом средней зарплаты по стране и другими макроэкономическими показателями.

Ассоциация: какое повышение платы считать допустимым?

В Рижской ассоциации управляющих подтверждают: повышение платы за обслуживание в 2020 году запланировало большинство домоуправлений столицы. Средним и до-

пустимым можно считать рост платы на 7–12%.

– В первую очередь это связано с ростом зарплат самых низкооплачиваемых работников, – рассказывает экономист Рижской ассоциации управляющих, магистр экономики Таисия Штале. – В декабре 2019 года уровень безработицы по стране упал до 6,2%, и это привело к дефициту уборщиков, дворников и разнорабочих.

– И что это означает для жителей?

– Это значит, что они должны вдвойне дорожить, например, хорошим дворником. А представителям домов и управляющим я советую вовремя оценить, насколько зарплаты их работников соответствуют рыночным условиям. Мы видим, что соседние дома и другие управляющие компании забирают друг у друга, например, дворников. Поэтому, если дворник у вашего дома хороший, возможно, следует повысить ему зарплату на 10–15%. Если дворник уйдет, то не исключено, что для поиска нового придется повысить зарплату в полтора-два раза, что сразу скажется на плате за обслуживание.

– Многие жители жалуются, что старый дворник ушел, а нового хорошего дворника найти сложно. Надо ждать, что и в Латвии появятся дворники из Казахстана?

– При существующем законодательстве – едва ли. Сегодня работодатель, который решит пригласить работника из другой страны, обязан обеспечить ему высокий уровень дохода и проживания. На таких условиях можно искать высококвалифицированных работников, но не дворников и уборщиков.

– Значит, единственный выход – это повышать зарплаты своим же людям?

– В некоторых ситуациях это случается даже против воли самого работодателя. Например, чтобы сантехник спустился в подвал вашего дома для ремонта, сначала туда необходимо послать разнорабочих, которые очистят подвал от мусора. Но разнорабочих не всегда можно найти, они ушли в более оплачиваемые



профессии. Получается, что чистку подвалов управляющий доверит более квалифицированным специалистам, скажем, тем же сантехникам. Однако почасовая оплата их труда намного выше, чем у разнорабочих. Если сантехник выполняет работу уборщика, жители все равно платят ему зарплату специалиста.

А что подешевеет?

– На сколько в этих условиях повысилась плата за обслуживание в среднем по Латвии?

– По нашим наблюдениям, большая часть обслуживающих организаций в 2020 году повысила цену за обслуживание домов на 7–12%.

– Все это только из-за удорожания рабочей силы?

– Нет, в 2020 году на плату за обслуживание влияют многие факторы. Возьмем хотя бы повышение акцизного налога на топливо с 1 января (литр бензина E95 подорожал в среднем на 0,05 евро – прим. ред.). Стоимость топлива сказывается на цене всех транспортных услуг, которых в сфере управления домами очень много.

– Есть ли в этой сфере хоть что-то, что в 2020 году подешевеет?

– Предполагаю, что к весне 2020 года сильно сократятся цены на проектные работы, которые являются обязательными перед выполнением серьезных ремонтов. Это связано с тем, что финансовое учреждение *Altum* прекратило прием

заявок на утепление домов с привлечением софинансирования ЕС. В проекте *Altum* участвует более 800 домов, и каждый из них заказывает проект на реновацию. Конечно, спрос вызвал большое повышение цен: в 2016 году затраты на проектные работы были на 50% ниже, чем сейчас. До марта 2020 года участники программы *Altum* еще будут активно пользоваться услугами проектировщиков, но затем цены постепенно вернуться на исходные позиции. Это значит, что представители домов, которым требуются проекты на выполнение ремонтных работ без софинансирования ЕС, смогут на проектировании сэкономить.

Вывоз мусора продолжит дорожать

– Во многих домах собственники квартир создают общие накопления на ремонты. Тем временем стоимость ремонтных и строительных работ в Латвии растет, как на дрожжах. Как это скажется на плате за обслуживание в 2020 году?

– Сегодня жителям действительно приходится откладывать больше денег на ремонтные работы, чем еще год-два назад. Центральное статистическое управление сообщает, что в 2019 году стоимость строительных материалов повысилась на 1,6%, а оплата труда строительных работников – на 8,5%. Летом 2020 года во

многих домах планируются обширные работы по ремонту и утеплению, так что мы прогнозируем новый рост цен на строительство. Сами домоуправления также в сложном положении: им тяжело привлечь работников строительных специальностей, сантехников и электриков. Для того, чтобы найти специалиста, опять-таки приходится предлагать ему большую зарплату.

– Наша квартплата состоит не только из платы за работу управляющего, но и из платежей за коммунальные услуги. Ожидается ли их повышение в 2020 году?

– Скажем так, многие коммунальные услуги подорожали в середине и конце 2019 года. На 16,1% повысилась цена за вывоз мусора, что связано с ростом налога на природные ресурсы. Налог продолжит увеличиваться и в 2020 году. Всего же цены на услуги, связанные с содержанием жилища, в 2019 году выросли на 3,3%. Все стало дороже: и электричество, и теплоэнергия, и материалы для ремонта – и все это, разумеется, влияет на общую сумму наших квартирных счетов. Немного подешевели только природный газ и твердое топливо.

От редакции добавим, что с 2019 года в Риге повысился тариф на теплоэнергию (+16,9). Только теплая зима спасает жителей столицы от действительно больших квартирных счетов. **B**

Как рассчитывают плату за обслуживание? Читайте правила Кабинета министров на стр.10-11.

НУЖНО ЛИ РИЖАНАМ ДЕМОНТИРОВАТЬ РЕШЕТКИ НА ОКНАХ И ЛОДЖИЯХ?

Rīgas namu pārvaldnieks
комментирует новость

Илона МИЛЛЕР

Многих рижан встревожили новости о том, что предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* начало высылать предписания с требованием демонтировать металлические решетки не только на лестничных площадках, но и на окнах и лоджиях. Мы связались с *RNP* и выяснили, насколько оправдано беспокойство жителей многоквартирных домов.

Несколько информационных порталов продублировали новость о том, что жителям Риги предписано демонтировать решетки на окнах и лоджиях. Мол, это не соответствует требованиям правил пожарной безопасности. Порталы даже сообщили, что решетки будут демонтированы принудительно, без согласия жильцов.

«Мы хотим знать, правда ли это», – написали встревоженные жители Риги.

В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* нам рассказали, что информация о демонтаже решеток на лоджиях и балконах является ложной. Да, в Правилах пожарной безопасности, которые действуют с 2016 года, запрещается устанавливать конструкции, которые мешают эвакуации людей во время пожара. Но речь идет только о дверях и решетках в коридорах и на лестничных клетках.

– В конце прошлого года работники Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) начали чаще обращать внимание жильцов на то, что двери или запасной выход для эвакуации при пожаре должны быть свободны, – рассказал представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Кристис Лейшкалнс.

По правилам двери или решетки, которые находятся на пути к эвакуации и не открываются за три секунды, являются недопустимой помехой. Ведь человек, который захочет эвакуироваться в экстренной ситуации, не сможет этого сделать.

RNP сейчас получает много сообщений из ГПСС о решетках в коридорах, сообщил руководитель Отдела ком-

муникации предприятия Кристис Лейшкалнс. В этом случае домоуправ обращается к собственникам квартир, чтобы они решили дальнейшую судьбу этих конструкций. Варианта два: либо просто демонтаж самовольно установленных решеток, не соответствующих правилам пожарной безопасности, либо их замена на конструкции, которые предусматривают быстрое открывание дверей по нормам пожарной безопасности (подобные есть в общественных зданиях – они открываются независимо от того, заперты или нет снаружи), что обязательно надо согласовывать со Строительной управой.

Это полностью отвечает 243-му пункту Правил пожарной безопасности: «Двери на путях эвакуации легко открываются с внутренней стороны помещения без задержки и преград и обозначены знаками № 5.5, 5.6 и 5.9 (приложение № 1). Задержкой считается любая преграда, которая не позволяет открыть дверь дольше чем за три секунды».

По словам Лейшкалнса, речь идет уже о десятках домов по всей Риге, в которых пожарными были обнаружены самовольно установленные в коридорах решетки.

Если же требование снести такие решетки выполнено не будет, нарушителя ждет штраф. Тогда жителям нужно считаться с тем, что им придется заплатить не только за демонтаж самой решетки, но еще и штраф за самовольную установку конструкции.

Однако насчет решеток на окнах и лоджиях *RNP* не получало никаких уведомлений от ГПСС.

Возможно, кого-то смутил 13-й пункт Правил пожарной безопасности: «Люки и внешние лестницы на лоджиях или балконах многоквартирных объектов, а также переходы на соседний объект общего пользования, сооруженные согласно строительному проекту, содержатся в исправном состоянии, запрещено их загромождать или иначе препятствовать их доступности или использованию».

Как видим, речь идет вовсе не о всех лоджиях и балконах, а только о тех из них, к которым ведут с улицы ступеньки или через которые проложены пожарные лестницы. Так что никакой добровольный или принудительный демонтаж решеток на окнах, балконах и лоджиях рижанам не нужен! **В**



Портал
Рижской ассоциации управляющих
www.RigAA.lv
Всё про обслуживание жилья
Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Акciju 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
- **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 **Pļavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs:**
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 13 февраля

**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, Gogoļa iela 5, LV-1011
Издается при поддержке
Рижской ассоциации
управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa
Mūkusalā»

Тираж: 20 000



«НАМ НУЖНЫ НОВЫЕ ТРУБЫ, А НЕ КЛУМБЫ!»

Жители самого большого дома Риги возмущены тем, что домоуправ не считается с их мнением

Марина МАТРОНИНА

В самом большом доме Риги по ул.Озолциема, 18 назревает бунт. Многие собственники квартир разгневаны сметами на обслуживание в 2020 году, которые предложил управляющий.

Что вместо реновации?

В самом большом доме Риги целых 11 подъездов на 396 квартир, и за свой размер он заслужил прозвание «Китайская стена».

Станислав Богданов живет в доме с 1989 года. Подробно интересоваться делами управления он стал, когда многоэтажке предложили комплексную реновацию.

– Я сам бывший строитель и потому был против реновации, – рассказывает Станислав. – У нас керамзитобетонный дом, а керамзит сам по себе хороший утеплитель. Когда в доме заговорили о реновации, многие люди подписывались «за», не разобравшись в вопросе. Потом они узнавали, что реновация дома будет стоить 4,5–5 миллионов евро, и стали отзываться подписи или отказываться от участия в следующих собраниях.

Однако на этом этапе в доме было проведено техническое обследование и энергоаудит. Конечно, специалисты подтвердили, что дому необходимы многие работы.

– Я предлагаю начать с замены окон на лестничных клетках, – говорит Станислав. – Ведь это одна из самых результативных работ по улучшению энергоэффективности. У нас в доме стоят еще старые советские

окна, но нынешний управляющий никогда не предлагал их менять.

Деньги потратили на клумбы

– Дом надо приводить в порядок, а домоуправление тратит наши деньги... на клумбы, – показывает Людмила, соседка Станислава.

В ноябре 2019 года возле дома действительно появилось несколько вскопанных и замульчированных участков, на которых домоуправление высадило кусты гортензии. Людмила не знает, кто дал управляющему такое распоряжение, ведь в списке официально запланированных на год работ клумбы не значились.

Также жителям не понятно, зачем в конце 2019 года в доме был проведен ремонт тамбуров в подъездах. Работники домоуправления просто покрасили здесь стены, но ведь понятно, что эта покраска в 11 лестничных клетках обойдется в круглую сумму.

– Зато утепление чердачного перекрытия, запланированное домоуправом на 2019 год, не состоялось. В смете прошлого года управляющий сообщил, что готов выполнить эти работы за 50 000 евро, причем у дома имелись нужные накопления. В октябре 2019 года мы получили смету ремонтных работ уже на 2020 год и

снова увидели в списке утепление подвалов. Правда, в новом сезоне стоимость работ выросла в четыре с лишним раза – до 228 тысяч евро, – показывает документы Станислав.

Аварийный водопровод каждый день чинит убытки

С учетом того, что в ремонтном фонде дома уже имеется 140 тысяч евро, а за текущий год собственники квартир должны накопить еще 60 тысяч, на утепление подвала должны уйти все средства дома.

Станислав не спорит, может быть, утеплять подвал и нужно, но потом (и уж точно не по таким ценам). А теперь надо подумать о новых окнах на лестничных клетках, а также о замене системы горячего водоснабжения. В подъездах по Озолциема, 18 постоянно

явно появляются объявления управляющего, в которых он информирует собственников об очередных авариях на горячем водопроводе. Вот только последние акты:

- 13 ноября 2019 года – ремонт на 271 евро,
- 14 ноября 2019 года – на 287 евро,
- 26 ноября 2019 года – на 280 евро,
- Снова 26 ноября 2019 года – на 424 евро.

Получается, что только за один месяц жителям выставляют дополнительные счета на 1000 с лишним евро за аварийные работы. Но при этом домоуправ планирует в доме утепление подвала, а ремонт горячего водопровода – нет? Действительно, жители же и регулярно оплачивают все латки на трубах, да еще по тройной цене аварийных работ.

Откуда такие цены?

Станислав Богданов, ознакомившись со сметой и планами управляющего на 2020 год, удивился не только ценам на ремонтные работы. Оказалось, что жители должны будут заплатить обслуживающей организации почти 1000 евро за ведение домовой книги, около 2000 евро – за визуальный осмотр коммуникаций дома, еще 2000 евро – за заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг (вывоз мусора, водоснабжение, аренда земли).

Вишенка на торте – годовая плата в размере 37 736 евро, которую домоуправ планирует получить за «организацию, планирование и контроль работ по управлению домом». Кто отказался бы получать по 100 евро в день, считая выходные, только за то,



чтобы планировать работы? Планировать, подчеркиваю, а не выполнять!

За выполнение работ жителям выставляют отдельный счет: санитарная уборка дома стоит 52 тысячи евро в год, обслуживание лифтов – 10 000 евро, содержание аварийной службы – 5500 евро и т.д.

Домоуправ отмахнулся

– Я обратился в домоуправление с вопросами по планам на 2020 год, – рассказывает Станислав. – В принципе, это было даже не личное, а коллективное заявление, поскольку письмо подписали 78 жителей дома. Но управляющий наше мнение проигнорировал.

В ответном письме Станиславу домоуправление ссылается на нормы Закона о квартирной собственности, согласно которым любое решение по дому может быть принято только общностью собственников квартир. Для того, чтобы отказаться от невероятно дорогого утепления подвала и вместо этого установить, например, новые окна или отремонтировать трубы, Станиславу необходимо получить поддержку хозяев 199 квартир (50% голосов плюс один голос). И так – по каждому вопросу, важному для содержания дома.

Станислав считает, что это неправильно, и если инициативу в доме проявляют 78 жильцов, то и к их мнению управляющий мог бы прислушаться. А собирать почти 200 подписей под любым заявлением невозможно:

– В нашем доме, как и по всюду в Риге, треть квартир сдается. Как мы можем регулярно созывать собрания? Мы уже тому рады, что в общем чате в интернете собрались человек тридцать соседей. Одни призывают судиться с нынешним домоуправом, другие – переходить другое домоуправление. Правда, тут же спрашивают: «Но какое хорошее домоуправление нас возьмет?»

Можно сэкономить десятки тысяч евро!

Станислав с другими инициативными собственниками решил выяснить,

действительно ли так трудно найти нового управляющего. Оказалось, нет, не трудно. Даже в родном Зиепниекалне есть домоуправление, успешно обслуживающее десяток домов. Там собственникам квартир с Озолциема, 18 говорят: «Приходите, мы будем выполнять все ремонтные работы только по решению комитета дома, вы сможете контролировать каждый евро». Станиславу даже предоставили смету на обслуживание, согласно которой затраты жителей на обслуживание дома после смены домоуправления снизятся примерно на 20%.

– Будем говорить с соседями, – обещает Станислав, – но все зависит от способности наших людей прийти к единому решению.

Однако приходится к общему решению жителям нужно, потому что нерешительность слишком дорого их обходится. Опыт показывает, что стоимость ремонтных работ под контролем самих владельцев квартир сокращается на 30–50%. А это значит, что у дома по ул. Озолциема есть все шансы сэкономить на утеплении подвала как минимум половину от запланированных 228 тысяч евро. Может быть, это станет аргументом, который сплотит собственников квартир?

Надо действовать!

Ситуацию комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

– Может ли Станислав единолично оспорить план ремонтных работ управляющего и потребовать, чтобы вместо утепления подвала в доме были установлены новые окна?

– Нет, в Законе о квартирной собственности оговаривается, что решение об изменении ремонтного плана может принять только общность собственников квартир.

– Как жильцам действовать сообща?

– Например, чтобы изменить план ремонтных работ или оспорить повышение платы за обслуживание, они должны провести в доме общее собрание или письменный опрос, в ходе которого решение поддержала бы большая половина собственников жилья.

– В большом доме непросто организовать голосование или заполнение анкет по каждому вопросу!

– Однако в Риге есть дома, которые успешно с такими задачами справляются. Например, дом по ул. Страгару, 4 в Болдерае, в котором целых 15 лестничных клеток, недавно проголосовал за смену управляющего и за первые же месяцы после перехода провел много ремонтных работ.

– Как действовать жителям дома по ул. Озолциема, 18, которым сложно собраться вместе?

– В первую очередь они могут выбрать старшего по дому или целый комитет, куда войдут несколько доверенных жильцов. Да, для этого нужно собрать 2/3 голосов собственников квартир, и это трудно. Но владельцы квартир могут голосовать не только за личность уполномоченных лиц, но одновременно и за объем их полномочий. Домовому комитету можно доверить следующие действия: согласовать с управляющим и менять планы ремонтных работ, заключать трехсторонние договоры с исполнителями ремонтных работ, обсуждать с управляющим плату за обслуживание и т.п. Это значит, что впредь владельцам квартир не нужно будет по каждому вопросу проводить большое собрание, через уполномоченных лиц они будут отчасти контролировать ситуацию.

– А что делать, если владельцы захотят поменять управляющего?

– Инициативная группа должна найти обслуживающую организацию с хорошей репутацией и запросить у нее смету на обслуживание. Если окажется, что по деньгами и обстоятельствам дому выгоден переход к другому управляющему, комитет дома должен подробно информировать соседей и провести по этому вопросу общее собрание или письменный опрос. Для смены управляющего достаточно простого большинства голосов собственников квартир.

Кстати, при этом владельцы квартир могут в самом договоре с новым домоуправлением оговорить права старшего по дому или домового комитета. Для утверждения объема полномочий потребуется уже не 2/3 голосов, а лишь простое большинство. **В**

ГОСКОНТРОЛЬ: «ЖИЛЫЕ ДОМА ПРЕВРАЩАЮТСЯ В РАЗВАЛИНЫ!»

Тысячи латвийцев живут в собственных или муниципальных квартирах, жить в которых опасно для здоровья и даже жизни.

Во время ревизии Госконтроль пришел к выводу, что после денационализации в государстве практически не существует эффективного подхода к безопасности жилья. Большая часть латвийского жилого фонда деградировала почти до состояния развалин.

В ходе ревизии было оценено, как муниципальные домоуправления следуют состоянию домов, планируют работы, подсчитывают средства, необходимые для содержания домов и проведения ремонтных работ.

Определено, что в большей половине домов владельцы квартир не могли даже получить информации о состоянии здания, поскольку ежегодные проверки домов вообще не проводятся. Вдобавок обслуживающие

организации грешат при подготовке планов и смет по содержанию и ремонту домов, а домовые книги ведут с большими упущениями.

Обязанности сторон, которые должны отвечать за безопасность домов, существуют в Латвии по большей части только «на бумаге», а управляющие не могут содержать дома в хорошем состоянии из-за низкой платежеспособности жителей.

Госконтроль по результатам ревизии обратится к Кабинету министров с просьбой поддержать ответственное за жилищную политику Министерство экономики, которое совместно с другими учреждениями должно оценить причины нынешней ситуации и разработать решения по устранению плохого содержания домов. **В**

КАК УБЕДИТЬСЯ, ЧТО ВАШ ДОМ БЕЗОПАСЕН? СОВЕТЫ ГОСКОНТРОЛЯ ЖИТЕЛЯМ!

- Знаете ли вы, в каком состоянии находится ваш дом и насколько он безопасен? Эти сведения можно найти в домовом деле, которое хранится у управляющего.
- В домовом деле ищите журнал обследования жилого дома (или акты визуального осмотра), в котором должны быть записи о том, какие повреждения дома управляющий обнаружил при последнем обследовании (трещины, пятна влаги и плесени и т.п.). Визуальный осмотр помогает управляющему и владельцам квартир вовремя заметить повреждения и устранить их, пока дело не дошло до дорогого внеочередного ремонта.
- Средний срок службы элементов здания:
 - Несущие конструкции крыши при массовой застройке – 60–70 лет,
 - Трубы холодной воды и канализации – 15–70 лет,
 - Трубы горячей воды – 15–20 лет,
 - Межэтажные перекрытия – 50–70 лет,
 - Общие сети электроснабжения и другие элементы – 30–40 лет,
 - Балконы в домах массовой застройки – 20–60 лет.
- В домовом деле ищите акт технического обследования, в котором сертифицированный строительный специалист отчитывается о состоянии и безопасности дома и его элементов. Техническое обследование проводят, если при визуальном осмотре появились подозрения в безопасности отдельного элемента или у элемента дома закончился срок службы.
- В домовой книге ищите план работ по содержанию дома в следующем периоде планирования – от этого зависит плата за управление и обслуживание дома. В план должны быть включены работы по устранению всех повреждений, обнаруженных в ходе визуального или технического обследования. Для выполнения работ жильцы должны создать ремонтные накопления. Чем скорее жители хотят собрать нужную сумму, тем больше будут их квартирные счета, однако это позволит устранить повреждения не дожидаясь аварии и дорогостоящих аварийных работ.
- В домовом деле ищите смету на очередной год, в которой содержится обобщение платы за управление домом. В смете должны быть предусмотрены деньги на визуальное и техническое обследование дома, уход за ним и ремонт. При разделении суммы сметы на площадь дома, вы получите плату за обслуживание, которую должны ежемесячно вносить в домоуправление.
- В домовом деле ищите отчет о выполнении сметы в прошлом году, чтобы узнать:
 - сколько средств владельцы заплатили управляющему,
 - сколько управляющий потратил на содержание дома,
 - сколько жители накопили на ремонты,
 - не потратил ли управляющий ваши деньги на действия, за которые не может отчитаться документами (если документов нет, то и деньги управляющий брать не может).

Если в доме есть должник, управляющий получает меньше денег на ремонт, чем это было запланировано, а значит, не может и обеспечить безопасность дома. **В**



ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН: «БОИМСЯ, ЧТО СОСЕД УСТРОИТ ПОЖАР!»

А. ШЕВЧЕНКО

Вы живете в доме с печным отоплением и опасаетесь пожара? Вместе с экспертами по отопительным приборам мы разбираемся в том, действительно ли риск пожара в вашем случае особо высок.

Если виноват сосед

«Живу в небольшом доме с печным отоплением, – пишет Мария Суне из Юрмалы. – Домоуправление каждый год чистит нам дымоходы. Но когда речь заходит о состоянии печей в квартирах, управляющий только руками разводит: «Печи принадлежат вам, вы и должны их ремонтировать». Ладно, мы-то свою печку содержим в порядке, а к старенькой соседке страшно зайти. У нее при растопке печи дым валит в квартиру. Откровенно говоря, мы боимся пожара. Скажите, как защитить себя?»

В Государственной пожарно-спасательной службе (ГПСС) нам ответили, что сообщить о неисправном отопительном приборе соседа можно в свое региональное управление ГПСС (например, в Риге – по ул. Маскавас, 5, LV-1050, тел. **67075801**). Также жалобу можно подать в электронном виде, используя услугу «lesniegums iestādei» на портале www.latvija.lv, либо по электронной почте vugd@vugd.gov.lv (если у вас есть электронная подпись), либо по почте.

– В этом случае инспекторы ГПСС проведут проверку пожарной безопасности на указанном объекте, – сообщили в ведомстве. – По закону, каждый житель Латвии должен обеспечить проведение такой проверки, то есть открыть двери квартиры или дома и пустить пожарного инспектора. Если человек откажется, ему грозит штраф.

В результате проверки владельца могут обязать отремонтировать печь или же запретить ее эксплуатацию.

Из-за чего появляется дым в квартире?

Но иногда дым при растопке печи валит в квартиру совсем не потому, что неисправна сама печь. По словам печника Арнольда Страздиньша, представителя Латвийской ремесленной камеры печников, дым в квартире обычно появляется из-за плохой тяги в дымоходе:

– Это может случиться из-за того, что к одному дымоходу подключены несколько печей. Обычно такое бывает в старых довоенных домах (по новым правилам, к дымоходу может быть подключена только одна печь).

У жильцов многоквартирных домов задымление нередко возникает осенью в начале отопительного сезона, если под вами никто не живет или соседи с нижнего этажа редко топят. Из-за холодного воздуха и сырости тяга в дымоходе становится слабой. А когда нижняя часть дымохода отсыревает, тяга исчезает вообще. Поэтому, если у вас появляется дым, попросите хозяина нижней квартиры усилить протопить свою печь или камин, – советует Арнольд Страздиньш. Причем протопить хорошим, качественным материалом, например, сухими дровами и щепками. Тогда дымоход прогреется и будет работать нормально.

К качественным материалам относятся сухие дрова – ольха, ясень, береза, сосновые и еловые дрова нежелательно использовать в открытых каминных.

Если топить некачественными материалами – газетами, пластиком, капро-

ном, – тяжелый дым появится не только в вашей квартире, но и у соседей.

Иногда соседский дым может попадать в вашу квартиру. Это довольно опасная ситуация.

– Если у каждой печи в вашем доме имеется свой дымоход, но дым проникает в вашу квартиру, это признак того, что есть трещины или дырки в простенках печных каналов, – объясняет Арнольд Страздиньш. – Проломы дымоходных каналов влияют на тягу. В этом случае вы растапливаете свою печку, а в ваш дымоход поступает воздух от соседней выюшки. И ваша печка начинает дымить. В итоге можно просто угореть.

Переключать печи нужно раз в 50 лет!

Вопросы по пожаробезопасности мы адресовали строительному инженеру Артуру Кравцову, который занимается техническим обследованием зданий.

– Печи со временем приходят в негодность. Часто ли их надо переключать?

– Да, печи прогорают, металлические детали деформируются, в кладке появляются трещины, щели. Желательно печи переключать раз в 50 лет, особенно, если это изразцовые печи. Также части дымоходов, которые находятся над крышей, со временем приходят в негодность. Кирпичная кладка подвержена эрозии из-за перепада температур. Когда зимой из трубы выходит теплый дым, образуется конденсат, он впитывается в кладочный материал и замерзает, это приводит к разрушению дымохода. Поэтому верхнюю часть дымохода тоже следует время от времени переключать. Но стоит это дорого, и найти квалифицированного мастера, готового работать на высоте, нелегко.



– Помогут ли датчики дыма уберечься от пожара? И если в квартире несколько комнат, в каждой ли надо ставить датчик?

– Датчики дыма стоит установить в тех комнатах, где есть отопительные приборы. Но учтите: датчик может сработать не только при пожаре, но и если у вас яичница на плите подгорит, ведь он реагирует на содержание взвешенных частиц в воздухе. Уберечься от пожара датчики дыма, конечно, помогают. Мы занимались случаем пожара в сельском доме. Людей спас именно датчик дыма. Возгорание произошло ночью, жильцы протопили камин, закрыли задвижку и пошли спать. Через пару часов люди проснулись от писка датчика, обнаружили в перекрытии между потолком комнаты и чердаком очаг возгорания. Хорошо, что люди успели эвакуироваться из дома, сам дом спасти не удалось. Без датчика дыма во сне не почувствуешь задымление.

– Если установить датчик дыма на кухне, он будет постоянно пищать?

– Такая возможность есть. На кухне лучше установить тепловой датчик: повысится температура выше заданного параметра, датчик сработает и подаст сигнал.

– А есть ли датчики, которые определяют уровень угарного газа?

– Его определяют газоанализаторы, но они редко используются в быту. Угарный газ коварен, он не имеет ни цвета, ни запаха. Этот газ образуется, когда не полностью сгорает твердое топливо. Например, если вы протапливаете печь, но угли еще не прогорели, а вы уже закрыли задвижку. И дрова, не полностью сгоревшие, могут образовать угарный газ. Поэтому, если у вас печное отопление, будьте особенно осторожны! **B**

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

опыт **25** ЛЕТ

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

KREMATORIJA 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 • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Радаторы **“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

ЭРНЕСТ САУЛИТИС: «СОЦИАЛИЗМА НЕ БУДЕТ!»

Временный руководитель предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* рассказал, как спасти рижан и их дома

Лиене ВАРГА

В ноябре столичное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* возглавил Эрнест Саулитис, до этого занимавший пост временного руководителя другого кризисного предприятия – *Rīgas satiksme*. Что же изменится для жителей 4200 домов, которыми управляет *Rīgas namu pārvaldnieks* и которые отчаянно недовольны работой обслуживающей организации?

«Работой предприятия недоволен!»

Эрнест Саулитис говорит, что является не только главой, но и клиентом *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Как рижанин я очень недоволен работой предприятия, – признается он, – поэтому мне и доверили временное руководство *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Прошлого правление *Rīgas namu pārvaldnieks* было отправлено в отставку. В каком положении вы обнаружили предприятие, когда возглавили его?

– Прошлого правление допустило значительные ошибки с закупками, связанными с организацией ремонтных работ в домах клиентов. Его попытки спасти ситуацию в течение последних месяцев не выглядели особо убедительными. Теперь мы попробуем исправить ситуацию.

– Рижане часто жаловались, что *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает менять крышу или стояки в их домах по значительно более высокой цене, чем в среднем по рынку. Это связано с плохо работавшей системой закупок?

– Именно. Например, до сих пор при организации закупок *Rīgas namu pārvaldnieks* выдвигал строгие условия и выбирал одного претендента, готового выполнять сразу весь объем определенных работ. Я считаю, что крупные закупки следует делить на части и позволять небольшим строительным компаниям также участвовать в конкурсе и бороться за заказы. У меня есть вопросы к квалификации специалистов по закупкам *Rīgas namu pārvaldnieks*, к их желанию этим заниматься. Конечно, проще заключить один договор, чем пять!

Позволят ли домам выполнять работы по трехсторонним договорам?

– Когда вы планируете взяться за исправление ситуации?

– Мы приступили к планированию закупок на следующий год. Речь идет о закупках для плановых ремонтных работ с тем, чтобы сделать их менее дорогими и более качественными.

– Как вы относитесь к так называемым трехсторонним договорам, в рамках которых жители, чтобы сэкономить часть общих накоплений, сами выбирают строительную организацию для выполнения в доме ремонтных работ?

– Такие договоры нам не очень нравятся, потому что требуют усиленного контроля. Мы проверяем, находится ли выбранная владельцами квартир компания в регистре строительных коммерсантов, насколько адекватные цены предлагает. Но система трехсторонних договоров все равно заслуживает поддержки! Мы готовы помогать жителям в организации таких работ, когда речь идет о типовых работах, например, о замене стояков или установке новых окон. Другое дело – ремонт несущих конструкций дома. Выполнять такие работы по трехсторонним договорам все-таки неправильно. Впрочем, пока это только мое личное мнение.

Учет воды: кто будет платить за бумажные квитанции?

– *Rīgas namu pārvaldnieks* снова рассылает владельцам квартир бумажные квитанции для сдачи показаний счетчиков воды (квитанции получают только те жители, которые в период с сентября по декабрь обращались за ними в филиалы или же запрашивают их позже). Стоило ли в сентябре отменять квитанции и мучить рижан?

– Я считаю, что для решения проблемы предприятию давно следовало указать, что сдача показаний на бумажной квитанции стоит, например, два евро. Но владельцем *Rīgas namu pārvaldnieks* является самоуправление, которое возлагает на предприятие определенные социальные функции. Сейчас держатель капитала посчитал необходимым, чтобы 10 000 рижан снова получали бумажные квитанции и сдавали показания бесплатно. Но я повторяю, что домоуправлению эта услуга обходится очень дорого. Скоро *Rīgas namu pārvaldnieks* подаст владельцу годовой отчет, который при утверждении годовой прибыли и должен будет решить, откуда брать деньги на обеспечение этой функции.

– Жестко же вы ставите вопрос!

– Мы назначены в правление *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы пересмотреть всю деятельность предприятия, все проверить и предложить правильные решения. Понравятся ли предложенные нами решения жителям? – это другой вопрос. Могу сразу сказать, что социализма не будет!

Трем домам все еще не подключено тепло

– В Риге еще остаются дома под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks*, не подключенные к теплу?



– Если не ошибаюсь, на конец декабря таких домов было три, причем за двумя числится ничтожный долг за теплоэнергию – от 900 до 1400 евро. Но надо понимать, что решение о подключении тепла принимает не *Rīgas namu pārvaldnieks*, а предприятие *Rīgas siltums*. Мы как обслуживающая организация не можем уплатить долги за отопление вместо владельцев квартир. Однако общность собственников квартир может обратиться к нам за займом на эти цели.

– Мы говорили с жителями одного дома, оставшегося без тепла из-за долгов одной соседки. Владельцы квартир принципиально не хотят платить свои деньги за такого бессовестного человека.

– Мы тоже не можем этого делать.

– Но ведь еще два года назад *Rīgas namu pārvaldnieks* оплачивал все долги жителей перед поставщиком тепла, чтобы дома не сидели без отопления, пока управляющий борется с должниками!

– Это происходило до 2017 года, когда в городе существовал один общий учет платежей за тепло всех домов. Теперь учет платежей каждого дома ведется отдельно.

Деньги потерял Rīgas namu pārvaldnieks, а не жители?

– Каково ваше мнение о платежах жителей в размере шести миллионов евро, которые остались в закрытом *PNB banka*?

– Закрытый банк имел все необходимые документы для работы в Латвии, следовательно, государство признавало его безопасным банком. Это так? Так! В свое время в Вецмилгрависе было целых три филиала *PNB banka*, другие же банки в этом районе не работали. Так исторически и сложилось, что жители Вецмилгрависа продолжали вносить коммунальные платежи на счета в *PNB banka*.

– Значит, прошлое правление *Rīgas namu pārvaldnieks* не совершило ошибки, выбрав партнером *PNB banka*?

– Есть только одно абсолютно безопасное место, где хранить деньги, – это Госкасса. Но Госкасса за хранение денег просит у *Rīgas namu pārvaldnieks* около 20 тысяч евро в год. Если бы мы согласились на такие условия, то «съели» бы часть ремонтных накоплений домов. У меня, правда, есть идеи для более творческого решения проблемы, но это не вопрос сегодняшнего дня.

– И все-таки расскажите!

– Можно предложить общностям владельцев квартир организовать собственное сберегательное общество, в котором могло бы участвовать и самоуправление.

– Предыдущее правление заявляло, что в закрытом банке хранились почему-то в основном ремонтные накопления владельцев квартир...

– Что за чепуха! Это счет, на который жители вносили все текущие платежи за коммунальные услуги и обслуживание домов. Таким образом самые большие потери сейчас у *Rīgas namu pārvaldnieks*, а не у собственников квартир. В новом году мы должны приступить к созданию накоплений, чтобы компенсировать этот ущерб. Но надо помнить, что мы продолжаем попытки вернуть эти шесть миллионов и готовим кредиторскую претензию к банку.

– Не получится ли так, что ради этой компенсации *Rīgas namu pārvaldnieks* поднимет плату за обслуживание для всех рижан?

– Большой необходимости в этом не вижу, тем более что в регулировании платы за обслуживание мы связаны нормативными актами. Но пересмотреть плату за обслуживание домов необходимо. Правление *Rīgas namu pārvaldnieks* сменилось слишком поздно, чтобы сделать это еще в 2019 году. Но когда я смотрю на позиции платы, у меня появляются вопросы.

– Вы считаете, что нынешняя квартплата в Риге слишком велика или, напротив, слишком мала?

– Она адекватная, вопросы вызывают методики ее подсчета. **В**



Хотите спросить? Напишите нам на margita7071@gmail.com!
Мы передадим вопросы специалистам

НАШ ДОМ СТРАДАЕТ ИЗ-ЗА ТРАВМАВАЯ!



«Живу на рижской улице К. Барона в доме, мимо которого проезжают трамваи. Новые низкопольные трамваи намного тяжелее старых. Из-за них чувствую неудобство в своей квартире: частые вибрации стен дома и пола каждый раз, когда мимо проезжает новый трамвай (в часы пик это бывает даже 24 раза в час). Теперь необходимо укрепить фундамент дома. По-моему, эти работы не должны оплачивать только жильцы дома. Зайга»

Отвечает Байба Барташевича-Фелдмане, руководитель отдела общественных отношений предприятия Rīgas satiksme:

– Rīgas satiksme поясняет, что трамвайная колея на ул. К. Барона находится в соответствующем техническом состоянии, чтобы ее можно было использовать для безопасной перевозки пассажиров общественного транспорта. Техническое состояние трамвайных рельсов регулярно проверяется,

проводятся необходимые работы по их поддержанию, а также, в зависимости от износа рельсов, планируются и проводятся восстановительно-ремонтные работы.

Rīgas satiksme не согласно с утверждением, что дому вредит новый трамвай, который более комфортен для пассажиров и более вместителен. В конструкции новых трамваев использованы современные амортизационные решения. **В**



ДОЛЖЕН ЛИ КВАРТИРОСЪЕМЩИК ОПЛАЧИВАТЬ РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДОМА?



«Должен ли я как квартиросъемщик платить за работы по благоустройству дома, которые включены в счет за коммунальные услуги. Например, в счете домоуправления есть такие позиции, как «Установка чиповых ключей на дверях подземной стоянки» или «Благоустройство лифтов и установка системы видеонаблюдения». Двери, лифты и камеры будут служить долгое время, когда я в этой квартире уже не буду жить. Но хозяин квартиры присылает такой счет и настаивает, что я должен его оплатить полностью. Марцис Янсонс»

Отвечает Гиртс Бейкманис, председатель правления Латвийской ассоциации управляющих:

– В ст. 5-й Закона о найме жилых помещений сказано, что договор найма жилого помещения заключается наймодателем и нанимателем в письменной форме. А ст. 11 указывает, что плата за наем состоит из:

- части расходов на ведение хозяйства жилого дома, пропорциональной площади соответствующего сданного внаем жилого помещения,

- доходов.

Расходы на ведение хозяйства, в свою очередь, состоят из:

- расходов, необходимых для содержания жилого дома (санитарный уход за домом, техническое содержание дома, содержание управленческого и обслуживающего персонала);

- отчислений установленного нормативными актами износа (амортизации) жилого дома на восстановление строения.

Дополнительно к арендной плате пропорционально сданной площади должны оплачиваться следующие расходы:

- установленный в законе налог на недвижимую собственность;

- установленная в заключенном между владельцем квартиры или жилого дома и собственником земли договоре об аренде земли плата за аренду земли, если сданная квартира находится в доме, который находится на принадлежащей другому собственнику земле (далее – аренда земли).

О том, что еще входит в плату за съемную квартиру, договариваются наймодатель и съемщик. В сущности, съемщик не должен оплачивать расходы по управлению домом, большие ремонты и благоустройство. Их должен платить владелец квартиры в соответствии с решениями общности владельцев, договорах управления. Но владелец квартиры, сдавая помещения, может все эти платежи включить в арендную плату. **В**

О ПРАВЕ ПОЖИЗНЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИРОЙ



«Квартира была подарена, но за бывшим владельцем в Земельной книге закреплено право пожизненного пользования ею. Должен ли проживающий в квартире прежний владелец своевременно платить за квартиру? Если существует такая обязанность, то в случае ее невыполнения, может ли владелец квартиры подать в суд обоснованный иск о лишении права пожизненного пользования квартирой?»

В каких случаях можно отказать в праве пожизненного пользования квартирой?

Если по вине лица, имеющего право пожизненного пользования квартирой, создан долг за квартиру, может ли квартира быть отчуждена в пользу владельца квартиры?

Должно ли лицо, имеющее право пожизненного пользования квартирой, оплатить убытки, создавшиеся за время проживания по его вине, в тех случаях, если оно лишается (если это теоретически вообще возможно) этого права?

Имеет ли владелец квартиры право осматривать свою квартиру, если человек, который там живет и имеет право пожизненного пользования, отказывается показывать квартиру? Криста»

Присяжный нотариус Сандра Якушенока объясняет, что очевидно речь идет о договоре дарения квартиры с назначением права пожизненного пользования этой жилой площадью, определенного в ст. 1928 Гражданского закона (ГЗ). Она подчеркивает: чтобы ответить на вопрос о платежах за квартиру, важно знать, какие условия включены в дарственную. Обычно лицо, которое кому-то таким образом подарило квартиру, освобождается от таких платежей, в договоре бывает предусмотрено право безвозмездного пользования. Если такие льготы не предусмотрены, то в ст. 1230 ГЗ говорится: «Расходы на необходимый жилищный ремонт и другие повинности обязан нести пользователь права жительства».

«Но основной принцип заключается в том, что ответственность за недвижимость все равно несет ее владелец», – указывает С. Якушенока. «Если пользователь жилой площади не проводит платежи, это должен делать владелец, а потом долг можно востребовать с жильца. Управдома, рассматривающего долги, будет интересно, кто является хозяином, а не пользователем квартиры. Если созда-

лась задолженность, жилую площадь у владельца могут отнять».

Даже в случае смены владельца квартиры, лицо, имеющее право пожизненного пользования ею, сохраняет это право, если оно закреплено в Земельной книге.

«Определенное в дарственной право пожизненного пользования нельзя просто отнять судебным путем, – объясняет С. Якушенока. – Но, если пользователь квартиры каким-то образом ее испортил (надо понять, что подразумевается под определением «убытки, создавшиеся за время проживания»), безусловно, владелец может требовать возмещение за порчу своего имущества. В отношении осмотра квартиры: права владельца ограничены, так как права пользования недвижимостью переданы другому лицу. Это частное пространство пользователя квартиры, там находятся его вещи. Было бы логично, если владельца мог бы попасть в квартиру, заранее предупредив о визите и согласовав его время. Но ни в коем случае он не может самовольно открывать дверь ключом и приходить во время отсутствия пользователя квартиры: тогда его могут обвинить, например, в пропаже ценных вещей». **В**

ЧТО ВООБЩЕ ВХОДИТ В ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА КВАРТИРЫ?



«Владельцами квартиры являются три человека. В квартире проживают двое. В 2005 году мне была подарена часть квартиры – одна комната. Я живу в другом месте, а одна из собственников теперь требует, чтобы я оплатила долг за газ и электричество. Никакие договоры я не заключала, ни газ, ни электричество не использовала, арендаторов в квартиру не вселяла, вообще десять лет в квартире не появлялась. Думаю, это мошенничество! Винета»

Отвечает Иоланта Крамеровска, присяжный адвокат:

– Так как вы являетесь совладелицей квартиры, к вам относятся обязанности владельца квартиры. Их определяет ст. 10 Закона о квартирной собственности, в которой среди других определена и обязанность покрывать расходы на управление жилым домом, рассчитываться за полученные услуги, связанные с использованием квартирной собственностью (например, отопление, холодная вода, канализация, вывоз бытовых отходов), уплачивать налоги, относящиеся к квартирной собственности. Эти обязанности

связаны не с фактом проживания, а с правом собственности. Поэтому вы обязаны платить за полученные в квартире услуги.

В соответствии со ст. 1069, ст. 1070 Гражданского закона, все совладельцы соразмерно доле каждого получают все выгоды, которые дает общая вещь, и в той же соразмерности несут причиненный ей ущерб. Лежащие на общей вещи повинности, обременения и расходы по содержанию вещи должны нести собственники соразмерно их долям.

Но вы, в соответствии со ст. 1068 Гражданского закона, имеете право не допускать, что

другие собственники квартирой распоряжаются без вашего согласия, а также имеете право требовать возмещения убытков, так как распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в определенных отдельных долях можно только с согласия всех собственников; но если кто-либо из них распоряжается квартирой отдельно, то это действие не только не имеет силы, но и возлагает на последнего обязанность возмещения остальных убытков, нанесенных им в результате этого. Чтобы избежать неприятных ситуаций, желательно договориться с другими собственниками о том, как эта квартира будет использоваться, как будут делиться возможные доходы от сдачи квартиры в наем, как будут покрываться расходы. Если соглашения достичь невозможно, можете обратиться в суд с иском о прекращении общей собственности, в результате чего квартиру можно продать на аукционе, полученную сумму разделив между собственниками, или передать одному из них, остальным же выплатить компенсацию за принадлежащие им доли. **В**

ХОЗЯИН КВАРТИРЫ ТРЕБУЕТ ЗАЛОГ, ПРАВ ЛИ ОН?



«25 лет снимаю одну и ту же квартиру, договор перезаключаю через каждые пять лет. Плачу вовремя, соблюдаю все условия договора, но сейчас, вновь устанавливая срок найма, хозяин потребовал залог. Могу ли я оспорить этот новый пункт договора, так как за эти годы доказали, что я ничего не нарушаю? Хозяин говорит, что все так делают! Бригита»

Отвечает Янис Муйжниекс, присяжный адвокат:

– В ст. 12.1 Закона о найме жилых помещений сказано: «С целью обеспечения выполнения обязательств по договору найма жилого помещения наймодатель при заключении договора найма жилого помещения имеет право требовать от нанимателя внесения залоговой суммы, предусматривая в договоре ее размер, порядок и сроки уплаты, погашения и возврата. Если наниматель при прекращении договора найма име-

ет перед наймодателем долг по плате за наем или плате за услуги, а также за причиненный ущерб, долг погашается и ущерб возмещается из залоговой суммы».

Таким образом залог является своего рода депозитом, который наймодатель имеет право использовать для покрытия возможных невыполненных обязательств нанимателя после окончания договора найма.

Нормативное регулирование не определяет, что взнос залоговой суммы является обязатель-

ным, оно определяет лишь право наймодателя требовать таковую. Заключение или продление договора найма является гражданско-правовой сделкой, стороны которой должны договориться о ее условиях, в т. ч. и о наличии или отсутствии залоговой суммы. Предоставленное наймодателю право требовать внесения залога основывается на предположении, что у наймодателя есть сомнения в честном выполнении обязательств со стороны нанимателя. И наоборот, если у наймодателя нет таких сомнений, внесение залога не надо требовать, и утверждение «все так делают» не является аргументом.

В соответствии со ст. 1 Гражданского процессуального закона, каждое физическое и юридическое лицо имеет право на защиту в суде своих ущемленных или оспариваемых гражданских прав или охраняемых законом интересов. **В**

ХОЧУ ДРУГУЮ КВАРТИРУ, МОЖНО ЛИ ОБМЕНИТЬСЯ?



«Если я хочу обменять квартиру на другую, какие документы мне нужны и что надо делать? Виктор»

Отвечает Янис Муйжниекс, присяжный адвокат:

– Признаки договора обмена определены в ст. 2091 Гражданского закона. В первой части данной статьи говорится, что договор обмена предусматривает взаимное обещание двух лиц передать один предмет в обмен на другой, за исключением денег, а во второй части – что договор обмена может иметь своим предметом не только телесные вещи, но также требования и иные права.

Одновременно в ст. 2092 Гражданского закона сказано, что к взаимным правам и обязанностям контрагентов по договору обмена соответственно применяются правила договора купли. В доктрине прав в этой связи говорится, что экономический результат обмена такой же, как в случае покупки: за эквивалент приобретается вещь или право, но отличие в том, что в случае обмена в роли эквивалента не могут выступать деньги, как это происходит в случае покупки.

Значит, с другим участником сделки можно заключить договор обмена и обмен квартир – как недвижимости – надо регистрировать в Земельной книге в соответствии с установленной процедурой.

Обмен квартир возможен, если они зарегистрированы в Земельной книге. Для обмена необходимо подать договор обмена и просьбу о закреплении прав в отделении Земельной книги, также необходимо получить согласие супруга на обмен (или доказательства, что недвижимость является отдельной собственностью или между супругами существует раздельное владение имуществом). В некоторых случаях для обмена квартиры потребуются и согласие третьего лица – например, если в Земельной книге зарегистрированы отягощения в пользу такого человека. **В**

СОСЕДИ НЕ ХОТЯТ ПЛАТИТЬ ЗА БРУСЧАТКУ У ДОМА!



«Наше товарищество владельцев домов хочет вымостить двор брусчаткой, поэтому каждый месяц выставляет всем квартировладельцам счета, чтобы создать накопления на эти цели. Некоторые владельцы с этим не согласны, говорят, что лет 10 назад покупали брусчатку для этих целей, у них даже сохранились чеки. Правда, эта брусчатка уже частично разворована, ведь стояла в углу открытого двора. Те, кто покупал брусчатку, не подавали никаких документов, на общем собрании об этом не говорили. Насколько это юридически обоснованно – учитывать эти старые чеки? И что делать, если часть жителей откажется платить за работы по благоустройству (покупка недостающей части брусчатки, выравнивание земли и т. д.)? Инесе»

Отвечает Артурс Лиелгалвис, присяжный адвокат

– Управляющий (в данном случае – товарищество) может проводить работы, которые не входят в плату за управление, лишь на основании решения общности собственников квартир. Владельцы квартир простым большинством голосов имеют право принять решение о проведении благоустройства двора, в решении указав стоимость работ и порядок платежей (из вопроса не понятно, было ли принято такое решение). Это решение обязательно для выполнения всеми владельцами квартир. Если кто-то из владельцев квартир не выполняет решение и не платит, у товарищества есть основание обращаться в суд о взыскании долга. **В**

Lvportals.lv



ПРАВИЛА ИСЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Правила № 408, Кабинет министров Латвийской Республики

Изданы согласно части четвертой статьи 50 Закона о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений.

1. Правила устанавливают порядок, в котором управляющий жилым домом (в дальнейшем – управляющий):

1.1. Составляет смету работ по содержанию и ведению хозяйства жилого дома (в дальнейшем – смета) на календарный год (приложение 1)

1.2. Рассчитывает для собственника квартиры, мастерской художника и нежилого помещения (в дальнейшем – собственник квартиры) плату за управление жилым домом и ведение его хозяйства (в дальнейшем – платежи за управление).

1.3. Сообщает собственникам квартир о размере платежей за управление на календарный год.

1.4. Информировывает собственников квартир о предусмотренных сметой расходах.

1.5. Подготавливает для собственников квартир отчет о расходовании платежей за управление в текущем году.

2. Управляющий включает в смету указанную в приложении 1 к настоящим правилам информацию, в том числе:

2.1. Платеж за услугу по управлению, который включает:

2.1.1. Обязательные расходы.

2.1.2. Плату за предоставленную собственникам квартир услугу по управлению их частной собственностью (в дальнейшем – вознаграждение за управление).

2.2. Платеж за производимый в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению ремонт, обновление или перестройку жилого дома (в дальнейшем – работы по содержанию).

3. Обязательные расходы включаются в смету каждого управляемого управляющим жилого дома с отдельным указанием цены каждой услуги, а также прямых расходов на услугу. Порядок исчисления включенных в позиции сметы расходов устанавливается управляющим.

4. Цену услуги образуют прямые расходы на услугу, косвенные расходы на услугу и вознаграждение за управление, если оно не включено в смету в качестве отдельной позиции.

5. Обязательные расходы на ремонт жилого дома, а также платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению ремонтные работы жилого дома в смету включаются, если при визуальной проверке или техническом обследовании констатированы повреждения жилого дома.

6. Обязательные расходы на обновление или перестройку жилого дома, а также платеж за

производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению обновлению или перестройку жилого дома в смету включаются, если в заключении технического обследования сделан вывод о том, что предварительным условием дальнейшей эксплуатации жилого дома является обновление или перестройка жилого дома.

7. Обязательные расходы на обновление или перестройку жилого дома, а также платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению обновлению или перестройку жилого дома управляющий может не включать в смету, если конструкция жилого дома или их элементы находятся в аварийном или предаварийном состоянии и технико-эксплуатационные показатели и связанные с ними другие эксплуатационные показатели ухудшились настолько, что обновление или перестройка жилого дома является необходимой с экономической точки зрения.

8. Платежи за управление исчисляются с использованием следующей формулы:

$$P = \frac{1}{12} \times \frac{I + A + U}{PI}$$

где:

P – платежи за управление (евро в месяц за квадратный метр полезной площади жилого дома);

I – расходы на управление на следующий календарный год (евро в год);

A – вознаграждение за управление, если оно не включено в цену оказываемых в рамках обязательных действий по управлению услуг (евро в год);

U – платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению работы по содержанию жилого дома (евро в год);

PI – указанная в деле кадастрового измерения жилого дома полезная площадь жилого дома в квадратных метрах.

9. Если в распоряжении управляющего не имеется актуального дела кадастрового измерения жилого дома, платежи за управление исчисляются с использованием указанной в пункте 8 настоящих правил формулы с заменой в ней полезной площади жилого дома на указанную в инвентаризационном деле жилого дома общую площадь жилого дома (м²), которая уточнена с учетом применяемого к площади лоджий коэффициента 0,5 и площади балконов и крытых террас – коэффициента 0,3.

10. Об исчисленных платежах за управление на следующий календарный год управляющий в письменной форме сообщает собственнику квартиры до 15 октября соответствующего года.

В сообщении указывается время и место (например, дело дома, домашняя страница в Интернете, информационный стенд), где собственник квартиры может ознакомиться со сметой, а также с планом работ по содержанию жилого дома (приложение 2).

11. Управляющий в течение одной недели направляет смету и план работ по содержанию жилого дома собственнику квартиры после получения письменного затребования собственника квартиры.

12. Если согласно пункту 7 настоящих правил управляющий не включил в смету обязательные расходы на обновление или перестройку жилого дома, а также платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению обновлению или перестройку жилого дома, управляющий одновременно с упомянутым в пункте 10 настоящих правил сообщением об исчисленных платежах за управление на следующий календарный год направляет каждому собственнику квартиры приглашение на общее собрание собственников квартир, которое созывается в установленном Законом о квартирной собственности порядке, но не ранее чем через одну неделю после направления приглашения.

13. На общем собрании собственников квартир, которое создано согласно пункту 12 настоящих правил, общность собственников квартир может принять решение:

13.1. Об утверждении подготовленного управляющим плана работ по содержанию и исчисленных платежей за управление.

13.2. О включении рекомендованных при техническом обследовании работ по обновлению или перестройке жилого дома в план работ по содержанию жилого дома и включении расходов по ним в смету.

13.3. О порядке обновления или перестройки жилого дома, в том числе с установлением финансирования, срока проведения и распределения финансирования по годам.

13.4. Об обеспечении санитарной уборки функционально необходимого для жилого дома земельного участка и помещений общего пользования без посредничества управляющего с установлением в решении порядка работ и ответственности собственников квартир.

13.5. О включении расходов по страхованию в смету.

13.6. О перенятии права управления жилым домом.

13.7. Об уполномочивании лица для связи общности собственников квартир с управляющим.

14. Не позднее чем в течение шести недель после указанного в упомянутом в пункте 10 настоящих правил сообщении дня общность собственников квартир принимает решение об утверждении или отклонении подготовленного управляющим плана работ по содержанию жилого дома и исчисленных платежей за управление.

15. При принятии решения об утверждении или отклонении плана работ по содержанию и платежей за управление согласно пункту 14 настоящих правил общность собственников квартир:

15.1. Не может отказаться от обеспечения обязательных действий по управлению.

15.2. Не может отказаться от производства включенных в план работ по содержанию жилого дома работ по ремонту, обновлению или перестройке жилого дома.

15.3. Может принять решение об установлении отличающихся расходов на услугу с указанием предложения по обеспечению действия по управлению (например, другое оказывающее услугу лицо, другие методы выполнения работы).

15.4. Может принять решение о другом источнике финансирования ремонта, обновления или перестройки жилого дома.

15.5. Может принять решение о другом времени выполнения работ по ремонту, обновлению или перестройке жилого дома или распределении финансирования по годам.

15.6. Может принять решение об обеспечении санитарной уборки функционально необходимого для жилого дома земельного участка и помещений общего пользования без посредничества управляющего с установлением в решении порядка работ и ответственности собственников квартир.

15.7. Может принять решение о включении расходов по страхованию в смету.



15.8. Может принять решение о перенятии права управления жилым домом.

15.9. Может принять решение об уполномочивании лица для связи общности собственников квартир с управляющим.

16. Если управляющий не может обеспечить реализацию принятых общностью собственников квартир решений по упомянутым в подпунктах 15.4 и 15.5 настоящих правил вопросам и предоставляет собственникам квартир соответствующее обоснование, общность собственников квартир не позднее чем в течение двух месяцев после дня получения упомянутого обоснования принимает решение о перенятии права управления жилым домом.

17. Упомянутое в пункте 14 настоящих правил решение общности собственников квартир уполномоченное лицо собственников квартир предоставляет управляющему в течение одной недели после его принятия.

18. Составленный управляющим план работ по содержанию и исчисленные платежи за управление вступают в силу 1 января следующего года или в иной установленный управляющим срок, если:

18.1. Созванное согласно пункту 12 настоящих правил общее собрание собственников квартир не было правомочным на принятие решений или на нем не принято решение.

18.2. Общностью собственников квартир в упомянутый в пункте 14 настоящих правил срок не принято решение об утверждении плана работ по содержанию и платежам за управление.

18.3. Общностью собственников квартир в упомянутый в пункте 16 настоящих правил срок не принято решение о перенятии права управления жилым домом.

19. Управляющий обязан в течение двух недель предоставить уполномоченному лицу общности собственников квартир или собственникам квартир письменный ответ о возможностях обеспечения обязательных действий по содержанию с соблюдением установленного решением общности собственников квартир. Если общностью собственников квартир принято решение об отличающемся времени проведения ремонта, обновления или перестройки, управляющий в ответе указывает, не будет ли создана угроза для дальнейшей эксплуатации жилого дома при выполнении работ по содержанию в предложенный общностью собственников квартир срок.

20. Если управляющим отклонена возможность обеспечения обязательных действий по содержанию согласно утвержденному общностью собственников квартир предложению и общностью собственников квартир не принято решение о перенятии права управления жилым домом, составленный управляющим план работ по содержанию и исчисленные платежи за управление вступают в силу 1 января следующего года или в другой установленный управляющим срок.

21. Управляющий имеет право дополнительно к установленным платежам за управление затребовать, и собственники квартир обязаны покрыть израсходованные на внеочередной ремонт средства в следующих случаях:

21.1. Поступившим внеочередного ремонта надлежит устранить такие повреждения, возникновение которых нельзя было предусмотреть, и необходимые для устранения работы по содержанию нельзя было включить в план работ по содержанию жилого дома.

21.2. Управляющим констатировано повреждение, создающее аварийную ситуацию и могущее создать угрозу для жизни, здоровья или

собственности лиц, и расходы по его устранению включены им в смету, но общностью собственников квартир до 31 декабря 2016 года принято решение не включать расходы работ по содержанию в плату за управление.

21.3. Управляющим констатировано повреждение, создающее аварийную ситуацию и могущее создать угрозу для жизни, здоровья или собственности лиц, и предусмотренная для его устранения работа включена им в план работ по содержанию жилого дома и смету расходов, но предусмотренных для устранения повреждения средств недостаточно для покрытия расходов работы по содержанию.

22. Информацию о производстве внеочередного ремонта управляющий размещает на видном для собственников квартир месте в жилом доме.

23. После производства внеочередного ремонта управляющий:

23.1. В письменной форме приглашает уполномоченное общностью собственников квартир лицо, если таковое назначено, для участия в приеме выполненных работ.

23.2. В течение двух недель после проведения ремонта в письменной форме сообщает уполномоченному лицу о расходах на внеочередной ремонт, а также указывает обоснование проведения внеочередного ремонта, а, если уполномоченное лицо не назначено, управляющий упомянутую информацию размещает на видном для собственников квартир месте в жилом доме.

24. Ежегодно до 1 апреля управляющий в письменной форме сообщает собственникам квартир о том, где (например, в деле дома, на веб-сайте интернета) собственник квартиры может ознакомиться с отчетом по доходам и расходам по управлению жилым домом и ведению его хозяйства за предыдущий календарный год (приложение 3).

25. Если управляющий, кроме управления жилым домом, осуществляет также другую хозяйственную деятельность, управляющий обеспечивает отдельный учет хозяйственной деятельности, связанной с управлением жилым домом.

26. Управляющий обязан в своем описании политики бухгалтерского учета указать методы формирования затрат (в том числе косвенных затрат), образованных обеспеченными в рамках действий по управлению услугами.

27. Управляющий в течение четырех недель после получения письменного ходатайства собственника квартиры выдает собственнику квартиры информацию о доходах и расходах, относящихся к жилому дому, в том числе информацию о методах формирования затрат.

28. Если право управления жилым домом перенимают собственники квартир:

28.1. Управляющий передает собственникам квартир:

28.1.1. Полученные, но не использованные для производства работ по содержанию платежи за работы по содержанию жилого дома, подлежащие производству в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению.

28.1.2. Полученную, но не использованную для обеспечения обязательных действий по управлению часть расходов по управлению.

28.2. Собственник квартиры в соответствии с размером входящей в его квартирную собственность идеальной части общей собственности покрывает управляющему израсходованную на упомянутый в подпункте 23.2 настоящих правил внеочередной ремонт, но неуплаченную часть средств. **В**



ДЕНЕГ БОЛЬШЕ НЕТ!

Altum закончил прием заявок от жителей, желающих утеплить свои дома за счет ЕС

Государственное финансовое учреждение развития Altum прекратило прием заявок на ремонт и утепление домов. Проекты по государственной программе реновации и утепления жилья подали представители 821 домов на общую сумму 375 миллионов евро, все доступные средства зарезервированы. По этой причине новые заявки с 11 января больше не принимаются.

Собственники жилья и их представители, получившие 50-процентное софинансирование на утепление домов, до 2023 года смогут выбирать исполнителей работ и непосредственно проводить работы по ремонтам и утеплению. Все работы по проектам и строительству должны быть завершены до 30 июня 2023 года.

В настоящее время процесс реновации идет в 80 многоквартирных домах, 155 домов полностью завершили работы, а остальные поданные проекты находятся на разных стадиях согласования. В домах, которые уже утеплены, зафиксировано снижение потребления энергии, к примеру, если до реновации среднее потребление энергии домом достигало 165 MWh в год, после работ оно снизилось до 55 MWh в год, то есть на 67%, что является значительной экономией для жителей.

В текущем периоде планирования больше всего заявок на ремонт и повышение энергоэффективности жилых домов подали жители Риги и Рижского района – 369 проектов, далее по активности в освоении еврофондов для утепле-

ния идут жители Курземе (188), Видземе (124), Земгале (109) и Латгале (31).

Интересно, что за последние недели ALTUM получил в шесть раз больше заявок на получение еврофинансирования для утепления, чем за все предыдущие периоды. Повышение энергоэффективности зданий названо одним из приоритетов работы Министерства экономики в следующем периоде планирования на 2021–2027 годы.

В Altum также отметили, что для получения грантов необходимо грамотное и точное заполнение всех документов проекта для каждого этапа. Неправильно или неполностью заполненные документы не будут квалифицированы на получение еврогрантов. Также важно закончить все строительные работы в соответствии с утвержденными проектами и в установленные сроки, до 30 июня 2023 года. В Altum прогнозируют, что в ближайшие годы будут ежегодно сдаваться в эксплуатацию более ста обновленных и отремонтированных зданий. **В**

МОЖЕТ ЛИ СУДЕБНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ ВОЙТИ В КВАРТИРУ В МОЕ ОТСУТСТВИЕ?



«Имеет ли судебный исполнитель право попасть в декларированное место жительства должника в его отсутствие? Например, должник живет за границей или уехал в командировку? Дидзис»

Отвечает Гиртс Йиргенсонс, юрист:

– Вопрос слишком общий, чтобы на него можно было дать конкретный ответ. В соответствии с Законом о гражданском процессе и Законом о судебных исполнителях, присяжный судебный исполнитель имеет право попасть в помещение (даже насильственным путем), но порядок, как это разрешено делать, зависит от выполняемого постановления и обстоятельств конкретного дела. Например, он может это делать при введении во владение или при выселении из помещения, если во второй раз, когда было назначено время вступления во владение или выселения, должник не явился или не сообщил о причинах неявки. В таких ситуациях помещение открывается насильно, в присутствии представителя полиции и двух свидетелей. **B**

КАКУЮ СТАТЬЮ ЗАКОНА НАРУШАЕТ МОЙ РЕБЕНОК?



«У меня двухгодовалый ребенок и трехмесячный младенец. По утрам встаем в 9:00, я умываю детей, делаю завтрак, конечно, около 10:00 старший ребенок начинает играть, бежит из комнаты в комнату. Он очень активный малыш! А соседи сердятся и грозят вызвать полицию. Сказали, что хотят спать до 11:00, что мы не должны им мешать. Они считают, что я не выполняю родительские обязанности, и однажды уже вызвали полицию. Полицейские сказали, что нас оштрафуют за то, что ребенок шумит в 10 часов утра. Хочу узнать, сколько мы можем шуметь? Хотела бы прочитать ту статью, которую я нарушаю! Эстер»

Отвечает Томс Садовскис, специалист по общественным отношениям Рижской муниципальной полиции:

– Живя в многоквартирном доме, необходимо считаться с соседями. Семьи с детьми должны подумать, как не мешать соседям, но и они должны понимать, что для нормального развития детей им необходимо бегать, прыгать, быть активными.

В 2014 году Верховный суд постановил, что пункты правил Рижской думы о шуме не соответствуют Сатверсме. То есть не существует никакого нормативного акта о регулировке шума. Но это не значит, что существует вседозволенность.

Если кого-то тревожит шум, сначала ситуацию надо обсудить с соседями и, возможно, можно будет прийти к компромиссу. Если путем переговоров проблему решить не удается, любой житель имеет право вызвать

полицию, которая расценит каждую ситуацию. Если подтвердится, что жилец шумел преднамеренно, стражи порядка его предупредят, а в случае повторного вызова его можно будет привлечь к ответственности за мелкое хулиганство (ст. 167 Кодекса административных правонарушений Латвии).

Но в каждой ситуации надо расценить, есть ли основание для вызова полиции. Преднамеренный шум – это обычно громкая музыка, крики, а не беготня ребенка по комнате, особенно, если это происходит днем, а не ночью. Не будет обоснованным и вызов полиции, если сосед утром косит траву – да, это шумный, но необходимый процесс.

Но, если за стеной слышен плач ребенка, ругань или другой шум, который позволяет предполагать, что жизнь или здоровье находятся под угрозой, информировать полицию надо незамедлительно. **B**

ЖИЛЬЦЫ УСТАНОВИЛИ ЗНАКИ «ПАРКОВКА ЗАПРЕЩЕНА», ТЕПЕРЬ РОДИТЕЛИ НЕ МОГУТ ПРИЕХАТЬ В ДЕТСКИЙ САД ЗА ДЕТЬМИ!



«Во внутреннем дворе жилого дома на ул. Юглас, в Риге, установлены знаки запрета стоянки, которые разрешают стоянку только жильцам этого дома. Напротив находится детский сад (принадлежит самоуправлению), но теперь тут нельзя оставить машину, чтобы отвезти детей (даже детей-инвалидов) в садик. Где и как можно узнать, имели ли владельцы дома право запретить стоянку машинам других лиц? Обязаны ли они были согласовывать эти действия с детским садом? Кто регулирует установку знаков дорожного движения во дворах? Можно ли их оспорить? Что делать, если в этот садик ходят дети с нарушениями зрения и дети-инвалиды, которым трудно передвигаться и садиться в машину или выходить из нее? Представитель родителей»

Отвечает Айра Шмелде, координатор проектов Отдела общественных отношений Рижской думы:

– Благоустройство внутренних дворов – дело владельцев дома. Дома находятся в ведении районных исполнительных дирекций (их обслуживает домуправление) и собственников. Около многих домов Риги имеется достаточно обширная территория, чтобы можно было принять решение о парковке. Если на территории в соответствии с решением общности владельцев квартир установлены ограничивающие дорожные знаки, проведен замер земли и установлен порядок выдачи разрешений на стоянку, то въезд и стоянка машин будет разрешена только по соответствующим пропускам.

В вашем случае владельцы квартир на общем собрании приняли решение об установке знака, он поставлен по всем правилам и законен. Установку знака не надо было согласовывать с другими учреждениями, так как он находится на частной земле. Ограничениями парковки на улицах, а не во дворах, в свою оче-



редь, занимается Департамент дорожного движения Рижской думы, т. е., он отвечает за подъездные дороги, стоянки на улицах или около них, если эти улицы являются частью административной территории города (это относится также к дворам жилых домов, парковкам около магазинов и подъездных дорог).

Основываясь на ч. 2 ст. 38 Закона о дорожном движении, если жители хотят установить какой-либо знак или барьер, вопрос надо решать с домуправом или владельцами земли. Также следует поступать и при создании новой автостоянки. Установку новых знаков надо согласовать только с предприятием *Latvijas Valsts ceļi*. **B**

ДОЛЖЕН ЛИ УПРАВЛЯЮЩИЙ УХАЖИВАТЬ ЗА ТЕРРИТОРИЕЙ ВОКРУГ ДОМА?



«Рядом с многоквартирным домом не проложены дорожки, чтобы пройти в дом, весной и осенью шлепаем по грязи, а летом, когда косят траву, заносим ее в квартиру. Разве это не обязанность управляющего – привести в порядок хотя бы подъездную дорогу? Б. Риекстиня»

Отвечает Артурс Лиелгалвис, присяжный адвокат:

– Ответ предполагает, что управляющим является предприятие самоуправления, предоставляющее услуги управления. Соответственно, обязанность управляющего – действовать по заданию общности владельцев квартир и в указанном ею объеме, т. е. в соответствии с установленными в договоре управления услугами за установленную плату за управление. Владельцы квартир имеют право решить, что будут создавать накопительный фонд, одновременно определив, для каких целей он будет использован. Если хотите привести в порядок

дорожки, надо принять соответствующее решение и договориться с управляющим о порядке проведения работ. На практике встречаются два варианта:

- сначала создать накопительный фонд, потом на эти средства проводить работы;
- договориться с управляющим, который предоставит средства на выполнение работ (не создавать накопительный фонд) и соответственно включит в ежемесячный счет определенную сумму платежей за проделанную работу. **B**

Lvportals.lv



Хотите спросить? Напишите нам на margita7071@gmail.com!
Мы передадим вопросы специалистам