

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ОСТОРОЖНО, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО!

Стр. 3.

Все о том, как управляющий должен проверять безопасность электропроводки в вашем доме

## КАК ПРОВЕСТИ ДОСРОЧНУЮ ВЕРИФИКАЦИЮ?

Владельцы квартир могут потребовать проверки общедомового счетчика воды!

Стр. 12.

№2 (138), февраль 2020 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## «НУЖНО УКРЕПЛЯТЬ ВЗАИМНОЕ УВАЖЕНИЕ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩИМ И ЖИТЕЛЯМИ!»



Руководитель *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*  
Юрис Виджис – о новостях в сфере жилья  
и результатах ревизии Госконтроля

Стр. 2, 4–5.

Стр. 10.

## «ЭТО ПРОБЛЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО МАСШТАБА!»

Управляющие ждут, что законодатель энергично примется  
за вопрос хозяйской земли под домами: дальше откладывать некуда



# ЮРИС ВИДЖИС: «НУЖНО УКРЕПЛЯТЬ УВАЖЕНИЕ И ДОВЕРИЕ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩИМ И ЖИТЕЛЯМИ!»

Руководитель *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* комментирует новости в сфере жилья и результаты ревизии Госконтроля

Марина МАТРОНИНА

**Что изменилось в сфере управления жилыми домами в прошлом году, и каких перемен жителям ждать в будущем? На актуальные вопросы отвечает член правления предприятия *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* Юрис Виджис.**

В этом году JNIP исполняется 22 года. Предприятие обслуживает более 400 домов в Елгаве, в которых 98% собственников квартир уже подписали договор полномочий, то есть передали JNIP право управления своим домом.

JNIP старается быть одним из самых прогрессивных обслуживающих предприятий Латвии. Например, именно елгавчане первыми в Латвии создали Информативную систему в интернете, в которой собственники квартир могут не только найти всю информацию о доме и счетах, но и общаться с управляющим и между собой, а с 2020 года принимать общие решения путем голосования.

В этом году в JNIP пройдет международная конференция по теме дигитализации процесса управления, на которую предприятие пригласит партнеров из Германии, Швейцарии, Украины и Белоруссии. Таким образом, JNIP отметит 10-летие своей Информативной системы.

Также JNIP активно работает в составе Латвийской ассоциации управляющих. Это позволяет управляющему на самом высоком уровне участвовать в улучшении сферы управления. А нерешенных вопросов в этом отношении, увы, за год не стало меньше.

— Например, мы убеждены, что пришло время определить статус общности владельцев квартир каждого отдельного дома, — говорит Юрис Виджис. — Мы в Латвии до сих пор не понимаем, что представляет собой такая общность, юридическое это лицо или физическое (понятие общности включает в себя всех собственников квартир, его нельзя путать с понятием общества квартировладельцев, в которое собственники могут вступать или не вступать по собственному разумению — прим. ред.). Например, в Германии определено, что общность собственников — это некое квази-юридическое лицо, сведения о котором включены в специальный регистр.

**— Что изменится от того, что в Латвии появится определение статуса общности собственников квартир?**

— Это не только увеличит ответственность квартировладельцев, но и позволит каждому дому расширить сотрудничество с управляющим. Например, мы считаем, что именно отсутствие статуса общности владельцев квартир стало фактором, который тормозил государственную программу утепления жилья, а впредь может также тормозить лю-

бую другую жилищную программу, связанную с привлечением финансовых средств.

**— Думаете, это возможно — зарегистрировать тысячи общностей собственников квартир?**

— Я вовсе не хотел сказать, что в каждом доме владельцам квартир пришлось бы самостоятельно создавать и регистрировать некое юридическое лицо (для этого у нас есть Закон о товариществах, предусматривающий возможность создания обществ собственников квартир). Юридический статус следовало бы присваивать каждой общности владельцев квартир автоматически.

**— Еще одна серьезная проблема в Латвии связана с несовершенством законодательства относительно ведения регистра собственников квартир дома, — считает Юрис Виджис, — это незначительное, казалось бы, упущение, ведет к серьезным последствиям.**

**— Каким же?**

— Например, нередко новый собственник квартиры, заключив договор купли-продажи, не спешит зарегистрировать свое право собственности в Земельной книге. Как следствие, перед лицом закона собственником квартиры в этот период будет считаться прежний владелец, следовательно, он и должен платить по счетам. Да, между двумя владельцами — старым и новым — может быть заключен дого-

вор, в котором сказано, что с момента купли квартиры все счета должен оплачивать новый собственник. А он не платит! В результате мы получаем очень сложное судебное дело, в котором каждая сторона пытается взыскать деньги с другой. Зачем такие проблемы?

Сегодня владельцем квартиры является человек, имя которого занесено в Земельную книгу (за исключением случаев первоначальной приватизации). Но что делать, если человек просто не хочет вносить в Земельную книгу данные о своем праве собственности?

Сегодня ни один закон не требует, чтобы он выполнил регистрацию в определенный срок. Правда, в правилах Кабинета министров о ведении домового дела говорится, что новый владелец обязан сообщить о себе управляющему в течение 10 дней после покупки квартиры, но это требование мало соблюдается и по существу не решает большинства проблем.

**— Как справляются управляющие?**

— По сути, сейчас управляющий ведет для каждого дома отдельный регистр собственников, в котором содержит доступную ему информацию о квартировладельцах. Это очень важно, потому что только квартировладелец, например, имеет право голоса по вопросам, связанным с управлением домом, только квартировладелец

может требовать и получать от управляющего сведения и документы об управлении домом.

В случаях, когда у управляющего нет актуальных данных о новых владельцах квартир, доступ к общедомовой информации могут получить посторонние лица (прежний квартировладелец), что будет нарушением закона. С другой стороны, если новый собственник желает получать сведения и участвовать в домовых собраниях, он однозначно должен внести свои права собственности в Земельную книгу и сообщить об этом управляющему.

Тут упомяну еще одну серьезную проблему: сегодня в Латвии все долги за управление домом и полученные услуги считаются долгами владельца квартиры. Но пора на государственном уровне понять, что эти долги должны быть привязаны не к владельцу, а к самой квартире.

**— По этому вопросу уже многие годы ведутся дискуссии в Сейме!**

— И мне не понятно, почему он остается нерешенным. Приведу пример: по имеющемуся законодательству, сегодня владельцы квартир, управляющие или поставщики услуг вынуждены списывать все долги, которые остаются неоплаченными после процесса неплатежеспособности владельца. Если бы долги были привязаны не к владельцу, а к квартире, то не исчезла бы надежда на их взыскание.

Продолжение на стр. 4-5. →

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

Опыт **25** лет

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

info@sistemsserviss.lv

**KREMATORIJA** APBEDIŠANAS NAMS

**НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ**

Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации

**надежный помощник для поддержки в момент траура и боли**

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)

**ОФИС В РИГЕ:** улица Аптиекас, 13, Рига

**ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ:** улица Екабпилс, 28, Рига

**ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:** Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Рadiatorы **“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

# ВНИМАНИЕ, НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕКТРОУСТРОЙСТВ

## Все о том, как управляющий должен проверять безопасность электропроводки в вашем доме

Виктор ИВАНОВ,  
руководитель ремонтного отдела JNĪP

**С 2017 года владельцы квартир обязаны раз в 10 лет заказывать термографическую проверку электропроводки в своих жилищах. Управляющий же раз в 10 лет обязан обеспечивать такую проверку для электропроводки в общих помещениях жилого дома. *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* регулярно проводит такие проверки.**

Правила Кабинета министров № 238 «Правила пожарной безопасности» определяют, что необходимо проводить следующие проверки электропроводки:

- измерения сопротивления изоляции электропроводки,
- проверку непрерывности сопротивления электропроводки, устройств и кабелей заземления,
- проверку системы громоотвода.

Дополнительно к этому с 1 сентября 2017 года необходимо проводить проверку качества соединения контактов электроинсталляции (например, в распределительном шкафу, в местах установки предохранителей) при помощи термокамеры. Это новый вид проверки электропроводки. Такие проверки необходимо проводить в домах раз в десять лет.

Как же выглядит проверка при помощи термокамеры, которую еще называют термографической диагностикой? Все объекты излучают тепло, эта форма энергии не видна глазу. Инфракрасная термография позволяет преобразить тепловую энергию в видимое изображение.

Термографическая диагностика позволяет определить распределение температуры по поверхности электрических и механических устройств. Это происходит без контакта с устройством и без остановки его работы. Анализируя термографическое изображение распределения температуры, можно определить места, в которых имеются повреждения или которые находятся в предаварийном состоянии.

Для того, чтобы провести в многоквартирном доме проверку с помощью термокамеры, нужно выполнить подготовительные работы: ознакомиться со схемой электропроводки, визуально проверить все электроустройства

и устранить их дефекты, очистить от пыли. Инфракрасная энергия не проходит через толстый слой твердых материалов. Поэтому двери распределительного шкафа нужно открыть, передние панели снять.

Проверка и обработка ее результатов также занимает много времени. Например, в двенадцатиэтажном доме при проверке необходимо сделать примерно 60–70 термоснимков.

Для того чтобы провести проверку всей электропроводки, необходимо использовать семь разных измерительных аппаратов, которые нужно вовремя калибровать в Метрологическом центре.

Как видите, проверка электропроводки в многоквартирном доме это очень трудоемкий процесс, который занимает примерно три-четыре дня и требует значительных расходов (600–1400 евро). Поправки к правилам Кабинета министров предусматривают дополнительную проверку сопротивления петли «фаза-ноль». Это означает, что в будущем стоимость проверочных работ повысится.

Срок службы внутренних магистральных кабелей и распределительных шкафов жилого дома согласно

нормативным актам составляет 20 лет, закрытой электропроводки квартир – 40 лет. Большая часть наших домов построена 40–60 лет назад. Это значит, что проверки электропроводки очень важны.

Однако термографическая диагностика позволяет определить ситуацию только непосредственно во время проверки и не может улучшить техническое состояние электропроводки, то есть не дает гарантии ее исправности в межпроверочный 10-летний срок. Напоминаем, что для обеспечения эксплуатации всех электроприборов жилого дома обязательно проводить их визуальный осмотр не реже, чем раз в год. Принимая во внимание время службы дома, владельцам квартир уже сегодня нужно задуматься о реновации электропроводки как в своих квартирах, так и в помещениях общего пользования.

Также хочу напомнить, что проверку электропроводки имеет право проводить только сертифицированный специалист. Если владелец квартиры заказывает проверку электропроводки, то перед началом работ рекомендуем проверить, позволяет ли сертификат специалиста проводить ему измерение и проверку технических параметров электроприборов, а также убедиться, что срок сертификата не истек.

Акт о проверке электропроводки должен быть оформлен согласно правилам Кабинета министров № 238. К акту прилагают документ, подтверждающий право специалиста выполнять такие работы, копию сертификата калибровки измерительного аппарата и схемы электропроводки. **В**



Портал  
Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigaAA.lv**  
Всё про обслуживание жилья  
Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**  
Обслуживаем дома,  
в которых есть общества  
или уполномоченные лица!  
Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

## 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 19 марта**

**Делаем Вместе!** Газета «Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377  
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>  
Э- почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Gogoļa iela 5, LV- 1011  
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# ЮРИС ВИДЖИС: «НУЖНО У И ДОВЕРИЕ МЕЖДУ УПРАВ

← Начало на стр. 2

■ ■ ■  
– Похоже, у Сейма нет политической воли вытащить эту занозу. Сходное положение и с вопросом о раздельной собственности. Мы писали об этом год назад, что-нибудь изменилось?

– Проблема хозяйской земли под многоквартирными домами действительно усугубляется. Напомню, что с мая 2019 года по решению Конституционного суда была полностью отменена регулируемая максимальная плата за аренду хозяйской земли под многоквартирным домом. В прошлом она составляла 6%, сейчас же в случае спора между квартировладельцами и собственником земли ставку аренды может установить только суд.

– Как вы справляетесь с этой проблемой в Елгаве?

– В Елгаве жители многих домов уже поняли, что за пользование чужой землей придется платить даже в случае, если владелец земли годами не дает о себе знать. С целью постепенно накопить средства на оплату аренды собственники квартир в таких домах иногда решают немного повысить плату за обслуживание. Эта плата направляется на удовлетворение требований землевладельца.

В целом у Латвийской ассоциации управляющих очень радикальное мнение по вопросу раздельной собственности: кто эту кашу с хозяйской землей заварил, тот и должен расхлебывать.

– Государство?

– Конечно! Главная проблема хозяйской земли под домами заключается в том, что ее выкуп очень дорого обходится. Некоторое время назад было подсчитано, что каждое домохозяйство Елгавы, желающее выкупить землю, должно заплатить хозяину в среднем по 500–600 евро с семьи. Если бы при этом была создана государственная программа поддержки, позволяющая выплатить эти деньги в течение, например, 10 лет, то практически любой житель Елгавы, дом которого стоит на хозяйском участке, мог бы выкупить землю, но ведь поддержки-то нет. А теперь посмотрим на Ригу, где земля стоит намного дороже, где каждая семья должна была бы заплатить землевладельцу по 5000–6000 евро, если не больше! Без государственной программы это практически невозможно.

■ ■ ■

– Сейчас в Сейме обсуждают еще один интересный проект поправок к Закону об управлении

жилыми домами, которые предусматривают права управляющего в случае аварийной ситуации попасть в квартиру без согласия владельца. Вы считаете это предложение толковым?

– Вопрос действительно серьезный, но мы в Латвийской ассоциации управляющих полагаем, что было бы неправильно давать право управляющим самостоятельно оценивать ситуацию и вскрывать двери закрытой квартиры, в которой случилась авария. Есть другие, более разумные варианты. В Латвии имеется институт дежурных судей и дежурных прокуроров, к которым после внесения в закон соответствующих поправок управляющий мог бы обращаться за разрешением вскрыть двери, при необходимости приглашая к участию государственную полицию или пожарных.

– Кстати, об авариях. Если в доме лопнул водопровод и была залита застрахованная квартира, страховщики нередко винят в аварии управляющих – мол, это они недосмотрели. Что говорят на это сами управляющие?

– Сейчас у управляющих очень непросто складываются отношения со страховыми компаниями, страхующими квартиры в многоквартирных домах. Как известно, только что Госконтроль опубликовал результаты ревизии состояния жилых домов в Латвии. В этой ревизии сказано, что страховые компании при оформлении полиса «принимают во внимание износ дома и его инженерных коммуникаций». Нельзя согласиться с этим сообщением: в Елгаве и, как утверждают коллеги в других городах, этого не происходит. Далее в ревизионном сообщении Госконтроля говорится, что страховая премия увеличивается в зависимости от износа дома (чем больше износ – тем больше владелец должен платить за оформление страхового полиса). Опять хочу пояснить это утверждение: только управляющий может знать степень износа дома, но ни одна страховая компания такую информацию при оформлении полисов у нас не запрашивала.

Что же получается? Сегодня страховые общества оформляют страховые полисы и в случае аварии, например, на общем водопроводе, выплачивают владельцам квартиры возмещение за испорченный ремонт. Далее страховое общество в порядке регресса действительно обращается к управляющему, который якобы не уследил за состоянием общего водопро-



Юрис Виджис, член правления JNIP

вода, и через суд пытается взыскать с управляющего компенсацию за выплаченное владельцу квартиры возмещение. Это делается на основании того, что управляющий не провел визуального обследования водопровода.

Но мы как управляющая компания считаем, что не должны проводить визуальное обследование инженерных систем, у которых согласно правилам Кабинета министров закончился срок капитализации – истекло время службы. Это значит, что сами собственники должны принять решение о замене водопровода и обеспечить необходимое для этого финансирование. Управляющий окажет им помощь: проинформирует, составит смету, организует работы и т.п. Но разве может управляющий сам заменить водопровод, если жители не дают ему на это денег? Нет!

По этой причине я считаю, что конфликт между управляющими компаниями и страховыми обществами необходимо решать радикально: в первую очередь, обязав страховые компании действительно учитывать износ домовых коммуникаций при оформлении полиса, во-вторых, освободив управляющего от ответственности за отслужившие свое конструкции и трубы.

■ ■ ■

– Вы упомянули недавнее исследование Госконтроля, в котором говорится, что многие дома страны постепенно превращаются в развалины. Как вы относитесь к такому выводу?

– Исследование проведено, и оно действительно очень важное. Но в чем причина плохого состояния многих домов? Я вижу ее в том, что с 2007 года в Латвии отсутствует го-

сударственная жилищная политика. Нам очень нужно государственное понимание, в котором определялись бы цели и приоритеты в этой сфере и на основе которого впоследствии разрабатывались бы нормативные акты.

Без плана жилой фонд действительно приходит в негодность. Правда, в своем исследовании Госконтроль нашел трех виновных: это владельцы квартир, управляющие и самоуправление. С этим утверждением я согласиться не могу! Почему мы забыли о четвертой заинтересованной стороне, о государстве?

– Но можете ли вы эти заключения Госконтроля опровергнуть?

– Давайте вспомним, как наши жители стали владельцами квартир. В середине 1990-х годов был принят Закон о приватизации домов государства и самоуправления, который и позволил людям получить жилье в собственность. Но вопрос – был ли жилой фонд подготовлен к передаче в частные руки? А подготовило ли оно, государство, население к переходу из статуса потребителей в статус частных собственников? В конце концов, зависела ли приватизационная цена квартир от технического состояния дома и его износа? Нет, нет и нет, и теперь мы лишь пожинаем плоды старых ошибок самого государства.

– А что должно было делать государство 20–25 лет назад, чтобы этих ошибок не допустить?

– Как я уже сказал, государство должно принять на себя ответственность за то, что оно не позаботилось подготовить и обучить новых собственников квартир. Да, Центральная комиссия по приватизации жилых домов подготовила какие-то методиче-

ские брошюры, но главной их мыслью было побудить жителей отказаться от профессиональных домоуправлений, создать свои кооперативные общества и управлять домом практически самостоятельно. Я не хочу унижать такую форму управления, она имеет право на существование. Но напомню, что отдельные дома входят в инфраструктуру города и образуют ее. Если непрофессионал начинает управлять таким сложным элементом, как часть городской инфраструктуры, могут начаться сложности у всего города. Повторюсь, что я вполне поддерживаю такую форму управления домами, но считаю, что управляющий даже в самой небольшой структуре должен иметь хотя бы минимальные умения и соответствовать утвержденным квалификационным требованиям. Сейчас же государство своими нормативными актами позволяет самим собственникам управлять своими домами, не имея ни опыта, ни образования.

■ ■ ■

– Но в заключении Госконтроля сказано, в частности, что дома приходят в негодность из-за нежелания владельцев квартир делать взносы в их восстановление. То есть дело не в том, кто управляет домом, а в том, достаточно ли жители платят за квартиру...

– Но для того, чтобы определить, какие платежи квартировладельцев являются достаточными для содержания дома в порядке, необходимо менять нормативные акты. Приведу пример Елгавы: в нашем городе владельцы квартир практически во всех домах переняли права управления и заключили с нами, как управляющим, договор полномочий, то есть, они

# КРЕПЛЯТЬ УВАЖЕНИЕ ЛЯЮЩИМ И ЖИТЕЛЯМИ!»

сами принимают решение по установлению платы за управление домом. Практика показывает, что если у общего собрания есть хотя бы какая-то возможность не повышать плату за обслуживание и ремонтные работы, то оно и голосует за то, чтобы плату не поднимать.

Необходимо на государственном уровне думать об определении обязательной платы за обслуживание и содержание дома. Причем опыт показывает, что такой обязательной плате, определенной, например, на уровне Регулятора общественных услуг, жители вполне доверяют.

Но тут мы сталкиваемся со следующей проблемой. Можно ввести обязательную плату, которая поможет спасти дома от разрушения. Но что будет, если владельцы квартир не смогут столько платить? Ведь это вопрос доходов нашего населения.

И тут мы возвращаемся к самому началу: если бы с самого начала государство подготовило владельцев квартир к тому, что они несут полную ответственность за свои дома и должны ежемесячно перечислять определенную сумму на его нормальное содержание, то не было бы и нынешних проблем с печальным состоянием жилого фонда.

**— Проблема еще и в том, что срок службы домов советской постройки подходит к концу. Как считаете, что будет с этими домами дальше даже при условии самого хорошего управления?**

— Очень своевременный вопрос. Государству необходимо решить, позволим ли мы эксплуатировать такие здания без всяких условий? Но в таком случае государство должно бу-

дет принять на себя ответственность за последствия такого разрешения, ведь состояние домов никому не известно.

**— Какой выход?**

— Я вижу его в проведении технического обследования для каждого дома, у которого, согласно правилам Кабинета министров, подошел к концу срок эксплуатации. Специалист сможет проверить все конструкции и коммуникации конкретного дома и определить, какие из них еще можно эксплуатировать, а какие подлежат срочной замене. Возможно, будут строительные элементы, которые невозможно восстановить, и в таком случае жители могут получить заключение о том, что дом эксплуатировать запрещено или его нецелесообразно восстанавливать.

**— Но что, если владельцы квартир не смогут так сразу заплатить за восстановление дома!**

— Ответ на этот вопрос отчасти дают правила Кабинета министров №408 об установлении платы за обслуживание в неперенятых домах, которые, в моем понимании, принимать путем общего голосования, были задуманы для одноразового использования, но теперь почему-то применяются домоуправлениями каждый год.

В этих правилах ясно сказано, что управляющий обязан установить плату за обслуживание дома в следующем году с учетом стоимости восстановления этого дома. Далее эту плату за восстановление предлагали распределить на три года. Фактически правительство в этих правилах предусмотрело механизм, который позволил бы восстановить все дома страны за три года. Получается, что к концу этого

года дома, в которых владельцы квартир не переняли управление, должны были быть уже восстановлены.

**— Почему этот механизм не сработал?**

— Мы в Елгаве добросовестно постарались применить эти правила и рассчитали владельцам квартир соответствующую плату за обслуживание. Самая высокая плата для одного из домов достигала 20 евро за квадратный метр в течение ближайших трех лет. Разве такие деньги кто-нибудь может заплатить?

Но самое интересное произошло дальше. Как только мы сообщили своим клиентам о новой плате за управление, собственники квартир приняли решение о перенятии права управления домами. При этом они оставались клиентами JNIP, однако в новом статусе могли отказаться от ранее подсчитанной платы.

**— Мы достаточно поговорили об общегосударственных проблемах. Теперь расскажите, какие перемены в управлении домами коснутся жителей Елгавы.**

— Недавно наше предприятие ввело возможность принимать решения в виртуальной среде. Мы уже активно используем этот новый способ и убедились, что «виртуальные общие собрания» существенно облегчают процесс принятия решения по важным для дома вопросам. При этом мы заметили, что большая часть пользователей системы быстрее реагирует на высланное им в электронной среде предложение. Это позволяет сократить время принятия решения. Также это позволяет привлечь к опросам людей, которые живут или работают за границей. Привлечь таких соб-

ственников к управлению — это одна из самых сложных задач для любого управляющего.

Но есть и не столь приятные для жителей новости. Например, с 1 января мы закрыли все расчетные пункты, в которых наши клиенты могли оплатить счета за квартиру.

**— Что стало причиной?**

— Растущие расходы на содержание этих пунктов. Также мы заметили, что при развитии современных технологий и возможностей дистанционной оплаты счетов уменьшается число клиентов, оплачивающих счета в наших пунктах.

**— Как теперь жителям оплачивать счета за квартиру?**

— Мы заключили договор с Maxima, и теперь наши клиенты могут оплачивать счета на кассе любого магазина этой сети, причем не только в Елгаве, но и по всей Латвии. Стоимость услуги — 0,50 евро. Далее — мы заключили договор с Latvijas pasts, и теперь наши счета принимают также на почте. Стоимость услуги — 0,90 евро.

Напомню, что клиенты JNIP могут оплачивать квитанции в Информационной системе или в интернет-банке. Эта услуга является бесплатной.

Также признаюсь, что в данный момент мы рассматриваем возможность ввести плату за доставку бумажных счетов. Большая половина наших клиентов уже получают квартирные счета в виртуальной среде, используя нашу Информационную систему. Чем меньше становится получателей бумажных квитанций, тем больше увеличивается себестоимость подготовки и отправки каждого такого счета.

**— Предполагаю, что будет много недовольных таким решением жителей.**

— Окончательное решение еще не принято, поэтому повода для беспокойства пока нет. Но что касается недовольства, то еще одна проблема, с которой сталкивается наше предприятие в повседневной работе, это сложная коммуникация с клиентами, особенно по телефону. Начать с того, что многие звонящие не являются владельцами квартиры и вообще не имеют права получать информацию от управляющего. Мы определили, какую информацию наши работники имеют право давать по телефону, а какую могут предоставлять только клиенту лично, убедившись, что он является собственником квартиры.

Далее, есть клиенты, которые грубо и несдержанно разговаривают с нашими диспетчерами. Я хочу напомнить, что хорошее управление домом возможно только при наличии взаимного уважения и доверия между собственниками квартир и управляющим.

Если владельцы квартиры не будут ценить тех, кто управляет их собственностью, то скоро у нас не останется управляющих-профессионалов. Мы уже и сегодня это наблюдаем. Если раньше на работу к нам поступали молодые профессионалы, то теперь они просто бегут из профессии, не желая сталкиваться с негативным отношением клиентов.

Я вовсе не хочу сказать, что владельцы квартир должны молча терпеть какие-то недостатки в нашей работе. Нет, собственник должен быть требовательным к управляющему. Однако в требовательности нельзя переступать определенную черту, переходить на личности, грубить и хамить. То же относится и к управляющему: без уважения к клиенту работать он не может. **В**

## ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СОСЕД КУРИТ?



**«Добрый день, мой вопрос касается курения на лестничной клетке! Я живу в многоквартирном доме. У нас есть сосед, который регулярно курит на лестничной клетке (я знаю, в какой квартире этот человек живет), а сигаретный дым идет в мою квартиру. Я много раз делала замечания, просила этого человека выходить для курения наружу, но это не помогает. У меня такой вопрос: если я вызову муниципальную полицию, обязательно ли ее работникам заставить курильщика на месте нарушения или достаточно того, что я укажу его квартиру?»**

Отвечают специалисты Рижской муниципальной полиции:

Ограничения на курение, в том числе запрет курения на лестничных клетках, в коридорах и других помещениях общего пользования жилого дома установлены 1-м пунктом 11-й статьи Закона о реализации, рекламе и использовании табачных изделий. В случае, если кто-то не соблю-

дает упомянутый запрет, жители могут сообщить о нарушении в муниципальную полицию своего района. На основании письменного заявления виновный сосед будет призван к административной ответственности.

В соответствии с 11-й статьей Закона о реализации, рекламе и использовании табака запрещено курить также на балконах и лоджиях

жилого дома, если кто-то из жителей дома имеет обоснованные возражения. Это значит, что после замечания соседа курильщик должен тотчас погасить сигарету. В случае, если курильщик не реагирует на замечания, жители имеют право обратиться с заявлением в ближайшее территориальное управление муниципальной полиции.

Запрет на курение в общественном месте в присутствии других лиц в понимании Закона о табаке означает, что человек, который желает подыметь, обязан сначала удостовериться, что своими действиями никому не помешает, а также должен выбрать соответствующее место для курения — подальше от других лиц. Если это по каким-то причинам невозможно, то курильщик обязан спросить разрешения окружающих и заручиться их согласием. В противном случае, если человек во время курения игнорирует возражения окружающих, другие люди имеют право

вызвать полицию и дать свидетельства. Это станет основанием для административного наказания курильщика даже в случае, если ко времени приезда полиции он сигарету уже докурит.

Конечно, можно возразить, что балконы и лоджии — это частная территория. Однако в отдельных случаях сигаретный дым может проникать в окна соседних квартир и мешать соседям. В таких случаях пострадавший имеет право обратиться в полицию, которая, в свою очередь, после проверки обстоятельств может возбудить процесс административного правонарушения, выяснить личность виновного и призвать его к ответственности. Законодатели считают, что человек не имеет права использовать свой балкон или лоджию, как ему вздумается, если это мешает конкретным лицам вокруг.

В законе предусмотрен штраф за курение в недозволенном месте — 15 евро. **В**

# «ПРОГРАММА УТЕПЛЕНИЯ – ЭТО ВАЖНЫЙ МЕХАНИЗМ ПОДДЕРЖКИ ЖИТЕЛЕЙ!»

Ожидается, что к 2023 году число обновленных домов в Елгаве превысит 50

Лиене ВАРГА

Елгава продолжает активно обновлять и утеплять жилой фонд: в этом периоде планирования предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* подало в финансовое учреждение *Altum* заявки на софинансирование работ почти в 30 домах. Владельцы квартир оценили преимущества обновления, говорит технический директор предприятия Олег Кукутс.

## Пять домов уже утеплили

В начале года финансовое учреждение *Altum* объявило, что прием заявок на государственную программу поддержки обновления домов завершен. Все доступное софинансирование зарезервировано за участниками программы, которые должны освоить его до 30 июня 2023 года. К этому времени в Латвии должно стать как минимум на 400 утепленных домов больше.

Часть домов, которые будут обновлены и утеплены на втором этапе программы европейского софинансирования, находится в Елгаве.

– Напомню, что Елгава одной из первых занялась обновлением жилого фонда, – рассказывает Олег Кукутс, технический директор *JNIP*. – На первом этапе программы, который продолжался с 2009 по 2013 гг, мы организовали утепление 18 жилых домов. На втором этапе, который продолжается и теперь, мы уже утеплили пять домов, еще в одном доме прямо сейчас продолжают строительные работы.

Документы еще 23 домов, желающих получить европейское софинансирование и пройти реновацию до 2023 года, уже поданы в *Altum*. Можно сказать, что в этих домах *JNIP* провел всю подготовительную техническую работу, и теперь жителям остается принять окончательное решение: согласиться на работы или отказаться от них.

## В плане – утепление еще 23 домов

– Наш план – до 2023 года использовать все доступные возможности второго этапа программы софинансирования реновации и обновить 29 домов, – признал технический директор.

Конечно, на этом этапе могут появиться разные проблемы. Например, может случиться так, что сами владельцы квартир решат не приступать к реновации, поскольку за последний год произошло удорожание строительных услуг, и стоимость проекта могла вырасти. Увы, есть дома, в которых собственники, взвесив все «за» и «против», отказываются от первоначальных планов, говорит представитель *JNIP*:

– Такие дома, к сожалению, остаются не восстановленными. Но давайте посмотрим, что произойдет с этими домами дальше! Только что было опубликовано сообщение Госконтроля на

тему сохранности жилья в Латвии, государственные ревизоры пришли к выводу, что многие дома нуждаются в срочном ремонте. Понятно, что жилой фонд устаревает и без капитальных вложений содержать его в хорошем состоянии будет сложно. Если владельцы квартир не будут вкладывать дополнительные средства, дома скоро придут в негодность.

В этом контексте программу реновации следует воспринимать, как важнейший механизм поддержки владельцев квартир, которые желают восстановить дом с привлечением государственного софинансирования.

– Я вспоминаю предыдущий период планирования, – говорит Олег Кукутс. – Еще десять лет назад мы должны были ходить на собрания собственников квартир и убеждать людей на участие в европейской программе. Однако теперь, при запуске второго этапа программы, ситуация резко изменилась: уже сами владельцы квартир, понимая реальную ситуацию, обращаются к нам, чтобы узнать об участии в программе и начать подготовительные работы.

Интерес жителей к программе *Altum* был так велик, что очереди возникали даже на этапе проектирования реновационных работ. Понятно, что проектировщиков в Латвии немного, и в 2019 году их услуги были очень востребованы. По словам Олега Кукутса, представителям домов приходилось ждать своей очереди на проектирование даже до полугода.

## А как быть тем, кто не успел?

– Все ли дома Елгавы, которые хотели участвовать в этом этапе программы обновления жилья, успели заказать проект и подать документы в *Altum*?

– К сожалению, нет. Мы задействовали все возможные механизмы, чтобы ускорить процесс, но пять домов все-таки не успели подготовить проектную документацию.

– Теперь владельцам квартир в этих домах придется ждать третьего этапа программы, который, вероятно, откроется в 2022–2023 гг?

– Я очень надеюсь, что владельцы квартир в этих домах все-таки смогут попасть в программу на действующем этапе. Опыт показывает, что на первом этапе программы около 30% средств, закрепленных за определенными



Олег Кукутс, технический директор *JNIP*

ми домами, остались невостребованными. Это связано с тем, что владельцы квартир, например, не могли принять решения на итоговом голосовании при утверждении стоимости работ. С учетом этого факта *Altum* изначально принял на втором этапе программы немного больше проектов, чем позволяло запланированное софинансирование. Специалисты знали, что не все дома дойдут до реализации проектов, и часть денег останется в резерве. Я думаю, что на этом этапе число домов, отказавшихся от реновации, будет невелико, но может случиться всякое. Поскольку *Altum* тщательно следит за процессом, допускаю, что уже в 2021 году мы будем иметь ясность, и *Altum* мог бы объявить о дополнительном приеме заявок. Домам нужно пребывать в полной готовности, чтобы в случае краткосрочного открытия программы первыми успеть подать заранее подготовленные документы и получить софинансирование реновации уже до 2023 года.

– Пять домов Елгавы, которые не успели подать проекты до конца 2019 года, будут к этому готовы?

– Да, мы подготовим документы с тем, чтобы их в любой момент можно было подать в *Altum*.

– Что случится с этими проектами реновации, если *Altum* все-таки не откроет дополнительный прием заявок?

– В таком случае дома будут ждать следующего периода планирования. Пока неизвестно, какими будут условия поддержки, но Министерство экономики продолжает над ними работать. Мы надеемся, что новые правила будут даже более выгодными для владельцев квартир, чем предыдущие.

Пользуясь случаем, я хочу поблагодарить владельцев квартир, которые приняли деятельное участие в программе и с пониманием отнеслись к возникшим трудностям. Сейчас главная задача – до конца 2023 года мы должны выполнить все заявленные проекты утепления. Так что нас ждет очень напряженное время.

## Ремонтные работы нужно проводить вовремя

– Не все собственники квартир решаются провести в своем доме комплексное обновление. Помогает ли ваше предприятие организовать отдельные крупные работы в домах?

– Этим мы тоже занимаемся. Наши клиенты, которые хотят выполнить в своих домах крупные ремонтные работы, принимают решение и обращаются к нам с просьбой организовать их выполнение. Если в доме нет доступных денежных средств на выполнение работ, наше предприятие помогает ему выполнить работы с использованием кредитной линии. Но тут надо понимать, что кредит есть кредит, его выдает банк. Перед тем, как предоставить дому средства на ремонт, банки оценивают платежную дисциплину жителей, размер долгов по коммунальным услугам и даже кредитные обязательства отдельных жильцов.

Надо признать, что иногда владельцы квартир отказывались от уже запланированного ремонта из-за его высокой, как казалось владельцам квартир, стоимости. В пример приведу дом, который нуждался в замене кровельного покрытия. Владельцы квартир решили не продолжать работы по причине высоких строительных расценок. Дело в том, что вместе с заменой крыши было запланировано провести ремонт вентиляционных труб, поскольку эти конструкции пришли в негодность и стали опасными. Что получится, если мы поменяем крышу, не отремонтировав дымоходы? Кирпичная кладка продолжит разрушаться, обломки будут повреждать новую кровлю, а также создавать угрозу для жителей дома и прохожих.

– Что делать управляющему, если владельцы квартир отказываются ремонтировать дымоходы?

– До сих пор было несколько таких ситуаций: нам пришлось обернуть огромные дымоходы в защитную сетку, чтобы предотвратить падение кладки вниз, на тротуары или проезжую часть. Однако мы понимаем, что это лишь временная мера, в ближайшее время трубы и крыши все равно придется спасать. А ведь аварийные работы, напомню жителям, обходятся дороже заранее запланированных.

## Город повышает софинансирование на благоустройство дворов

– Продолжается ли в Елгаве муниципальная программа софинансирования для ремонта дворов?

– Программа не просто продолжается, она в 2020 году улучшена. Самоуправление, принимая



# ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩИХ СОБРАНИЯХ

## В марте владельцы квартир в Елгаве получают отчет управляющего о работе в 2019 году. Важно проявить интерес!

Елена БАРАНОВСКАЯ,  
Директор по управлению недвижимостью JNIP

**В марте 2020 года предприятие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde начнет организацию традиционных общих собраний, чтобы отчитаться перед собственниками квартир о проделанной работе, однако собрания будут организованы по новым принципам. Что об этом необходимо знать жителям?**

С 10 марта 2020 года в домах предприятия Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP) планируют начать в жилых домах ежегодные общие собрания собственников квартир.

Мы проанализировали посещаемость собраний в прошлые годы и обнаружили, что во многих случаях она невелика. Поэтому перед созывом собрания каждого дома мы хотим узнать, рациональна ли его организация, и узнать, желают ли владельцы квартир встретиться с управляющим лично.

С графиком общих собраний собственников квартир уже можно ознакомиться в информационной системе JNIP ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)), там же зарегистрированные владельцы квартир могут выразить свое желание по поводу участия в общем собрании, а также заранее задать вопросы управляющему домом. Собственники, которые не являются зарегистрированными пользователями системы в интернете, могут заявить о своем участии в собрании, а также задать вопросы об управлении домом контактному лицу собственников квартир или непосредственно управляющему.

Общие собрания будут организованы только для тех домов, в которых мероприятие планируют посетить владельцы квартир, число которых достигает хотя бы половины от необходимого кворума. За неделю до общего собрания будут подведены результаты и владельцам квартир сообщат, будет ли собрание организовано. Если общее собрание не будет организовано, то владельцы квартир получают ответы на свои вопросы в письменном виде.

Просим владельцев квартир с ответственностью отнестись к управлению и содержанию своего многоквартирного дома. Для этого необходимо узнать время, на которое в вашем доме запланировано общее собрание, заявить о своем желании посетить это мероприятие и действительно прийти на встречу. Для того, чтобы беседа с представителями управляющей организации прошла конструктивно, перед собранием собственнику квартиры следует ознакомиться с отчетом о доходах и расходах дома. На основании этой информации любой собственник может заранее подготовить вопросы специалистам и задать их во время встречи управляющему или контактному лицу собственников квартир своего дома.

В повестку общего собрания будут включены четыре главных пункта:

- Обзор работы управляющего домом за 2019 год и план работ на 2020 год;
- Отчет контактного лица владельцев квартир за 2019 год;

- Обзор требований пожарной безопасности;
- Важнейшие требования нормативных актов по обслуживанию и регистрации децентрализованных систем канализации.

Немаловажно понимать, что во время общего собрания владельцы квартир могут заслушать отчет не только специалистов JNIP, отвечающих за управление домом, но и контактного лица собственников квартир. Без заинтересованности и настойчивости такого уполномоченного представителя квартировладельцев многие работы в доме, скорее всего, не могли бы состояться.

Невзирая на то, проявят ли владельцы квартир инициативу по поводу участия в общем собрании и состоится ли само собрание, все они получают отчет о доходах и расходах дома в 2019 году. Зарегистрированные пользователи найдут информацию в электронной Информационной системе, а остальным жителям управляющий доставит бумажную версию отчета в почтовые ящики.

JNIP просит владельцев квартир проявить отзывчивость и активно участвовать в опросах о собраниях, на которых собственники могут совместно принять решения по содержанию и управлению жилым домом, обязательные для выполнения всеми жителями конкретного многоквартирного дома.

**«Общие собрания будут организованы только для тех домов, где мероприятие планируют посетить владельцы квартир, представляющие хотя бы половину необходимого кворума».**

Важно напомнить, что каждый владелец квартиры несет ответственность не только за свою отдельную квартирную собственность, но и за общую собственность дома: территорию, помещения общего пользования, коммуникации, крышу и т.п. Общее собрание – это мероприятие, которое помогает владельцам квартир совместно участвовать в процессе управления этой общей собственностью и всем домом.

Как уже было сказано, один из пунктов повестки на общих собраниях собственников квартир посвящен правилам пожарной безопасности (правила Кабинета министров № 238), которые вступили в силу 1 сентября 2016 года.



Елена Барановская, руководитель отдела эксплуатации JNIP

Правила пожарной безопасности разработаны с целью привести нормативные акты в соответствие с реальной ситуацией. Как управляющий, JNIP обязан ознакомить владельцев квартир с новыми правилами.

Правила определяют, что места соединения контактов электроинсталляции отныне должны проверяться при помощи термокамер. Это требование не является новым. Требование регулярно проверять электроинсталляцию и до 2016 года, то есть до вступления в силу новой редакции правил Кабинета министров, было включено в правила пожарной безопасности.

Однако новыми правилами изменен срок очередной проверки электроинсталляции. Если раньше требовалось проводить эти проверки раз в шесть лет, то теперь они необходимы только раз в 10 лет. А с 1 сентября 2017 года определено, что места соединения контактов электроинсталляции необходимо проверять термокамерой.

Еще одно важное требование противопожарной безопасности вступило в силу только 1 января 2020 года. С этого дня в каждой квартире должен быть установлен автономный пожарный детектор или детектор дыма. JNIP просит клиентов не откладывать установку этого прибора в квартире: детектор дыма поможет вовремя заметить пожар и уберечь от несчастья не только собственное и соседское имущество, но и жизни людей.

В начале пожара все решают секунды, потому что огонь может стремительно распространиться. Детектор дыма своим звуковым сигналом сообщит о том, что в помещении началось задымление, вызванное возгоранием. Это в

свою очередь привлечет внимание людей, позволит обитателям квартиры спастись и вызвать пожарных.

Интересно, что сотрудники JNIP уже на практике убедились в важной роли детекторов дыма. Недавно ремонтно-аварийная служба JNIP получила вызов в жилой дом по ул. Кунгу, где сработал детектор дыма. Прибыв на место, работники аварийной бригады обнаружили, что детектор дыма сработал на сигаретный дым в квартире.

К счастью, в этом случае не пострадали ни люди, ни имущество. Но это наглядно показывает, насколько важен детектор дыма во время пожара. JNIP подчеркивает: за правильную эксплуатацию детектора дыма отвечает владелец квартиры (или наниматель), использовать детектор дыма необходимо в соответствии с инструкцией.

В правилах пожарной безопасности говорится, что в одноэтажной квартире должен быть установлен один детектор дыма. Однако специалисты советуют устанавливать по одному такому устройству в каждом помещении.

Установка детектора дыма – сравнительно несложная задача. Для этого достаточно прикрепить к потолку базу детектора дыма, которая должна находиться там постоянно. Самое подходящее помещение для установки детектора дыма – это потолок спальни или коридора неподалеку от дверей спальни. Если невозможно установить детектор дыма на потолке, его можно расположить в верхней части стены возле потолка, однако ни в коем случае не в полости потолка или стены.

Такое размещение детектора в случае пожара позволит разбудить спящих жителей квартиры. В свою очередь, размещенные в других помещениях детекторы пригодятся, чтобы предупредить домашних о возгорании в отдельном помещении. Надо учесть, что детекторы дыма нельзя устанавливать над плитой, на полу, за шкафом или в углу: устройство работает при наличии свободного рабочего радиуса, потому-то лучше всего установить детектор в центре помещения.

Также нельзя устанавливать детектор ближе, чем на расстоянии 50 сантиметров от вентиляционных каналов и осветительных объектов. Вентиляционный канал собирает дым и естественным путем удаляет его из помещения, поэтому, если в квартире возникло задымление, то детектор у вентиляционного канала сработает слишком поздно.

В случае, если жильцы дома не установят детектор дыма, им грозит административная ответственность. Наличие детекторов дыма в квартире может проверить инспектор Государственной пожарно-спасательной службы, получив информацию об отсутствии прибора, либо проводя внеплановую проверку пожарной безопасности. Кодекс административных правонарушений, статья 179-я, определяет, что за нарушение правил пожарной безопасности физическое лицо может быть наказано штрафом в размере от 30 до 280 евро, а юридическое лицо – от 280 до 1400 евро.





Инструкции пожарной безопасности, которые были разработаны до вступления в силу упомянутых правил и соответствуют правилам Кабинета министров № 82, потеряли силу уже 1 сентября 2017 года.



В 2019 году вступил в силу запрет на присоединение искусственных вентиляционных устройств – кухонных вытяжек – к каналам естественной вентиляции многоквартирных домов. Этот запрет действует в случае, если в помещении размещен газовый аппарат и не имеется вентиляции, которая обеспечивала бы постоянный обмен воздуха в помещении и вывод газа за стены строения.

До 31 декабря 2018 года владельцы квартир должны были устранить подключения кухонных вытяжек к каналам естественной вентиляции, а также восстановить эту естественную вентиляцию.

В помещениях, где расположены газовые приборы, например, газовые плиты в много-

квартирных жилых домах, специально устроенная система естественной вентиляции. В случае возможной утечки газа голубое топливо должно выводиться через эти каналы наружу. Таким образом в помещении не возникает опасной концентрации газа, которая может повлечь за собой взрыв и последующий пожар.

JNIP просит клиентов проверить подключение кухонных вытяжек и в случае, если приборы подключены к вентиляционным каналам, это нарушение устранить.



Еще одну сравнительную новость для владельцев квартир представляют собой правила Кабинета министров № 384 «Правила об обслуживании и регистрации систем децентрализованной канализации», которые вступили в силу 1 июля 2018 года.

Они приняты в соответствии с требованиями Закона об услугах водного хозяйства. Правила Кабинета министров устанавливают более строгие требования к обслуживанию систем мест-

ной канализации в поселках и городах, а также определяют порядок их обязательной регистрации. Все индивидуальные системы очистки сточных вод, накопительные колодцы и септики, которые не подключены к системе центральной канализации, должны быть зарегистрированы в базе данных самоуправления. Также правила Кабинета министров устанавливают порядок обслуживания подобных сооружений.

Данные требования относятся к любой собственности в поселках и городах, если в доме, квартире или на даче канализационная система не подключена к центральной канализации. Такие системы имеются в 50 домах под управлением JNIP, и все они уже зарегистрированы в самоуправлении Елгавы.

Важно понимать, что новые правила не запрещают эксплуатировать сухие или передвижные туалеты. Но вот с так называемыми выгребными ямами и их герметичностью могут быть проблемы.

Для того, чтобы не получить штраф за не-

должное содержание своей местной канализации, JNIP рекомендует собственникам квартир принять решение об участии в программе Елгавской думы и получить софинансирование на подключение к центральной канализации. Также собственники могут уполномочить управляющего провести все необходимые мероприятия, чтобы привести канализацию в порядок.

Владельцы объектов, в которых сточные воды накапливаются в специальных емкостях – колодцах или выгребных ямах – должны обеспечить герметичность таких емкостей, чтобы не допустить утечки сточных вод, засорения грунтовых вод и распространения неприятного запаха.



Елгавская дума с 2015 года предлагает общностям собственников квартир в многоквартирных домах получить муниципальное софинансирование на благоустройство дворов.

В 2018 году в программе муниципального софинансирования участвовали 10 общностей собственников многоквартирных домов, запланированные работы проведены по восьми адресам. В свою очередь, в 2019 году средства на благоустройство дворов получили четыре дома, которые получили в общей сумме почти 77 тысяч евро.

В этом году самоуправление снова объявило о приеме заявок на программу софинансирования благоустройства дворов. Планируется, что город выделит на эти цели 100 000 евро и в этом году условия участия в программе не отличаются от прошлогодних. Представители домов могут подавать заявки на софинансирование до 18 марта.

Город оказывает поддержку на реконструкцию подъездных путей, обновление ливневой канализации, постройку автомобильных стоянок, устройство освещения и площадок для мусорных контейнеров и подобные работы. Максимальное софинансирование, доступное одному дому – до 20 тысяч евро, но не более 50% от общей стоимости проекта (размер софинансирования зависит также от вида запланированных работ). Также муниципальное софинансирование частично покрывает стоимость разработки документации, стройнадзора и покупки элементов благоустройства. JNIP предлагает владельцам квартир использовать эту возможность и активно принимать участие в программе для благоустройства дворов своих домов. **В**

## ОДОЛЕЛИ ТАРАКАНЫ, КУДА ПОЖАЛОВАТЬСЯ?



**«Наша семья недавно переехала из старого деревянного дома в квартиру со всеми удобствами в Кенгарагсе. Дом кооперативный. Мы очень радовались новому жилью, но радость омрачили огромного размера тараканы! У меня маленький ребенок. Я в жизни тараканов не видела и не имею представления, как с ними бороться! Ходила в кооператив с просьбой провести дезинсекцию подвалов и подъезда, но мне в этом отказали. Тараканов я видела и в подъезде, они лезут через открытое окно по стенам с улицы от соседки. Дом приличный, но никто из соседей не признается в существующей проблеме. Мы сделали ремонт, у нас все чисто. Но на одном с нами этаже живет старушка, у нее есть собака, которую она не выводит гулять. В подъезде стоит жуткий смрад, вонь через стены проходит в квартиру. Разговоры и уговоры мыть квартиру не помогают! Вонь до тошноты доводит.**

**Что нам делать? Какие есть рычаги давления на таких соседей и как должно реагировать домоуправление на жалобу про тараканов? В моей квартире ловушки стоят, но эта зараза гуляет по всему дому, а в доме шесть подъездов».**

**Татьяна**

Отвечает Иева Рабовича, представитель Государственной инспекции здоровья:

– Жалобы на насекомых или грызунов в первую очередь нужно передавать обслуживающей дом организации. Но если управляющий не обратил внимания на проблему, следующий шаг – обращение в Инспекцию здоровья.

Инспекция может устроить в доме проверку. Для этого жители должны указать в своем заявлении адрес проблемного дома, свои координаты. Заявление можно принести в учреждение лично, а можно прислать по почте (адрес – ул. Кляяну, 7. Рига, LV 1012). Дополнительную информацию жители могут получить, позвонив на телефон инспекции **67819685**. Заявления рассматриваются бесплатно.

Все муниципальные и государственные учреждения, а также коммерческие предприятия и владельцы домов обязаны содержать свои объекты и территории в состоянии, со-

ответствующем требованиям гигиены. То есть должны уничтожать насекомых и грызунов, не допускать их появления.

Если во время проверки дома специалисты инспекции найдут тараканов, они дадут обслуживающей организации две недели на дезинфекцию, дезинсекцию или дератизацию (в зависимости от обнаруженной проблемы). Управляющий обязан информировать Инспекцию здоровья о проведенных мероприятиях.

Но надо признать: жалобы населения часто связаны с незнанием порядка обслуживания дома. Например, иногда жильцы жалуются, что управляющий не проводит дезинсекцию в приватизированных квартирах. Но управляющий должен обеспечивать дезинсекцию, дератизацию и дезинфекцию только помещений общего пользования: лестничных клеток, подвалов и чердаков. Бороться с вредителями в квартирах обязан сам владелец жилища. **В**

# «ЭТО ПРОБЛЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО МАСШТАБА!»

## В Елгаве ждут, что законодатель энергично примется за вопрос хозяйской земли под домами: дальше откладывать некуда

Илона МИЛЛЕР

**О чем должны знать и помнить собственники квартир, чтобы их дом не ветшал и не копил долгов? На важные вопросы по управлению отвечает Янис Зелтиньш, административный директор Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP).**

**– Известно, что жилые дома стареют и требуют больше внимания. Насколько владельцы квартир готовы участвовать в их подержании?**

– Вы правы, жилые дома и их коммуникации ветшают. Конечно, владельцы квартир и сами знают, что живут в старых домах, но управляющий все равно в соответствии с нормативными актами постоянно анализирует состояние домов и информирует владельцев квартир о ситуации. Также управляющий сообщает клиентам, когда приходит время принимать решение о ремонтных работах и их финансировании.

Тут нужно напомнить, что при приватизации квартир в многоквартирных домах владельцы квартир получили не только отдельную квартирную собственность, но и идеальные части общей собственности дома (крыши, подвала, внутренних сетей). Получается, что обязанности владельца квартиры не ограничиваются содержанием только отдельной квартиры, и такой собственник не должен уклоняться от участия в управлении домом.

**– Собственники только рады дождаться ремонта дома. Другой вопрос, что им бывает трудно собрать на это средства!**

– Конечно, управляющий, устанавливая плату за обслуживание и управление домом, должен считаться с платежеспособностью владельцев квартир. Но и владельцы квартир должны понимать, что если они хотят установить меньшую плату за обслуживание, средств на дом может и не хватить.

**– Как принять адекватное решение?**

– Для этого важно посещать ежегодное общее собрание, которое проводит управляющий. Увы, в 2018 году общие собрания в домах под нашим управлением посетили только 11,2% собственников квартир, а в 2019 году – только 10,8%. С такой активностью трудно решать важные для жилых домов вопросы. Конечно, нужно считаться с тем, что для приведения дома в порядок нужны значительные средства, но и тянуть с решением тоже невыгодно – процесс от этого не станет дешевле.

**– Что делать, если многие квартиры в нашем доме сдаются или их хозяева уехали за границу и просто не могут прийти на общее собрание?**

– Для того, чтобы решить проблему с участием владельцев дома в процессе принятия решений, JNĪP разработал особый инструмент, позволяющий участвовать в принятии решения дистанционно. Для этого JNĪP использует свою информационную систему в интернете (*jnip.lv*). Напомню, что новый электронный способ принятия решений не исключает всех ранее известных способов голосования. Те владельцы квартир, которые не могут ознакомиться с предложенными им проектами решений в электронном виде, продолжат получать информацию на бумаге в свои почтовые ящики.

**– В 2019 году изменился порядок установления платы за аренду хозяйской земли под домами. Что об этом должны знать владельцы квартир?**

– Действительно, вопрос принудительной аренды земли под домами по-прежнему остается актуальным. Это проблема государственного уровня, управляющий не может решить ее своими силами. Однако JNĪP активно участвует в процессе усовершенствования нормативного регулирования, а при заключении договоров пытается найти компромисс с землевладельцами и договориться об определении справедливой арендной платы.

Нужно напомнить, что принудительная аренда земли – это гражданско-правовые отношения, в которых участвует владелец земли и собственник здания (владельцы или общность собственников квартир). Само существование раздельной собственности является проблемой государственного уровня, над справедливым решением которой уже долгое время бьются законодатели. Все до сих пор предложенные решения пока зашли в тупик, поэтому владельцы квартир оставлены наедине с проблемами.

**– Что же именно произошло в 2019 году?**

Законодатель принял поправки к нормативным актам, согласно которым с 1 января 2018 года арендная плата за землю должна была уста-

навливаться в размере до 5% от кадастровой стоимости участка в год. С 1 января 2019 года плата за аренду устанавливалась в размере до 4% от кадастровой стоимости, а с 1 января 2020 года должна была понизиться до 3%.

Однако 12 апреля 2018 года Суд Сатверсме провозгласил решение по делу Nr. 2017-17-01 «О соответствии 1-й статьи поправок к Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления от 1 июня 2017 года и поправок к Закону о земельной реформе в городах Латвийской республики от 22 июня 2017 года 1-й и 105-й статье Сатверсме Латвийской республики». Суд Сатверсме постановил признать упомянутые нормы по снижению максимальной платы за аренду земли не соответствующими 105-й статье Сатверсме и не имеющими силы с 1 мая 2019 года. Таким образом, поправки к законам, предусматривающие снижение максимальной платы до 3%, были отменены. Более того, с 1 мая 2019 года нормативные акты вообще не устанавливали максимальной арендную плату за землю. Как следствие, сейчас становится все труднее достичь соглашения об условиях договора аренды между владельцами жилого дома и собственником земли.

**– Чего ждать владельцам квартир в будущем?**

– Сейчас законодатель работает над двумя вопросами, которые связаны с принудительной арендой земли. Первое – это разработка Закона о прекращении раздельной собственности. Второе – это поправки к законам, которые регулировали бы размер арендной платы. Законопроектом Министерства юстиции предполагается установить эту плату в размере 4% от кадастровой стоимости земли.

Самый лучший способ, как решить все проблемы, это полное прекращение раздельной собственности. Законодатель должен предложить такое правовое решение, которое помогло бы объединить дом и землю в одну собственность, полностью устранив абсурдную аренду и связанные с ней споры.

**– Как JNĪP ведет работу с должниками?**

– Мы постоянно контролируем платежи жителей, высылаем должни-

кам досудебные предупреждения и информируем о невыполненных обязательствах. Должники же нередко ошибочно полагают, что у долга за квартиру имеется срок давности. Например, что к нему относится срок давности, установленный в 406-й статье Коммерческого закона.

Тут надо отметить, что при взыскании долга управляющий действует как уполномоченное лицо собственников квартир и от их имени. Он не самостоятельный субъект, а представитель общности собственников жилого дома.

В своем решении по делу Nr. C31346614, SKC-109/2019 от 12 декабря 2019 Департамент гражданских дел Сената Верховного суда указал, что у требований общности собственников квартир против владельца квартиры имеется десятилетний срок давности. В том числе это действительно в случаях, когда такие требования выдвигает управляющий жилым домом в качестве уполномоченного лица собственников. В решении суда также указано, что такое же положение относится к требованиям поставщика услуг – особенно, если общность дома уже покрыла соответствующий долг за счет своего имущества.

**– Что происходит в случае, если владелец квартиры умер, оставив коммунальные долги?**

– Если у покойного нет наследника, то квартира считается бесхозным имуществом и переходит к государству. Согласно нормативным актам, в таких случаях необходимо открыть дело о наследстве, после чего заинтересованные лица могут требовать установления опеки над наследством. Заинтересованные лица имеют право выбрать опекуна наследства и рекомендовать сиротскому суду его утвердить. Практика показывает, что наиболее успешно долги удается взыскивать в домах, где к решению проблемы активно подключается контактное лицо владельцев квартир или сами активисты из числа собственников. По этой причине мы просим жителей: если вам известно, что кто-то из владельцев квартир вашего дома умер и за квартиру никто не платит, примите участие в решении проблемы, а не просто ждите, пока эту проблему решит кто-то другой. **B**



# ЧТО НОВОГО В ИНФОРМАТИВНОЙ СИСТЕМЕ JNĪP?

Алвис СТРАЖИНСКИС,  
руководитель отдела IT и аналитики JNĪP

**Прошлый год был полон вызовов для отдела IT и анализа Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP). Клиентов предприятия также ждали многие изменения, о которых хочу рассказать подробнее.**

Например, в прошлом году предприятие заключало договора на получение необходимых для содержания жилого дома услуг с поставщиками воды, тепла, электричества и операторами по вывозу отходов, как это предусмотрено Законом об управлении жилыми домами.

Эти новые отношения самым прямым образом влияли на нас, поскольку мы обеспечиваем оборот этих данных. Наверное, я повторюсь, говоря, что наша работа похожа на бег в колесе: подсчет услуг, распечатка счетов, получение денег за услуги и снова подготовка счетов – это непрерывный процесс. Однако появляется чувство, что это колесо стало вращаться все быстрее. Все изменения и улучшения в работе предприятия нужно вводить так, чтобы это колесо не останавливалось. Иногда это очень сложно.

В конце прошлого года мы начали работу над созданием инструмента для визуального обследования домов, который позволил бы работникам JNĪP по определенным критериям оценивать техническое состояние домов, сохранять изображения в режиме онлайн и автоматически создавать отчет об оценке технического состояния зданий.

После заключения Госконтроля об обветшании домов и их контроле за январь 2020 года мы поняли, что находимся на правильном пути. В этом году сможем предложить нашим домам пройти также оценку технического состояния с фотофиксацией.

Каждый владелец квартиры, используя нашу Информативную систему (*jnip.lv*), сможет ознакомиться с техническим состоянием своего дома. Возможно, это мотивирует собственников

принимать решения и направлять средства на обновление своего жилого дома.

Если говорить о принятии решений, то в этом году владельцам квартир в Елгаве будет намного проще это сделать. Мы первыми в Латвии создали механизм принятия решений в цифровой форме. В Информативной системе предприятия размещают проект решения, после чего владельцы квартир могут дистанционно высказаться за поддержку этого решения или отвергнуть его.

Для того, чтобы такая система стала реальной, сначала мы провели теоретическую работу, изучение, планирование, искали юридические формулировки. Нам повезло, что мы их нашли, и уже сейчас владельцы квартир очень активно приступают к дистанционному принятию решений. При этом в одном доме могут быть одновременно приняты несколько решений. Это очень облегчает процесс управления.

В прошлом году мы ввели возможность идентифицироваться в нашей Информативной системе при помощи механизма *mobile-ID* с целью максимально облегчить аутентификацию пользователя. Бывает, что у нашего клиента нет счета ни в одном банке, с которым мы сотрудничаем, и в таком случае пользователь может идентифицироваться в системе через *mobile-id*.

Нужно напомнить, что идентификация каждого пользователя Информативной системы была необходима и ранее с точки зрения защиты личных данных, теперь же она необходима в связи с электронным принятием решений.



Алвис Стражинскис, руководитель отдела IT и аналитики JNĪP

Завершился еще один существенный этап в жизни нашего предприятия: с 1 января 2020 года мы закрыли наши расчетные пункты. Это было сложное решение, но сегодняшняя ситуация сильно отличается от ситуации в 2002 году, когда пункты были созданы. Существенно увеличились расходы на обеспечение оборота наличных денег, содержание кассовых аппаратов и систем, выросли требования как к защите данных, так и к физической безопасности сотрудников расчетных пунктов. Вдобавок же число клиентов расчетных пунктов с каждым месяцем сокращалось.

На решение предприятия повлияли также новые требования к кассовым аппаратам и их соединению с другими электронными устройствами для автоматической обработки и сохранения транзакций. Когда не хватает хотя бы одного из привычных этапов обработки данных, увеличивается возможность ошибок, время обслуживания одного клиента – и работа в такой ситуации становится неэффективной.

Для того, чтобы не оставлять наших клиентов без возможности оплатить счета наличными даже после закрытия расчетных пунктов, мы достигли соглашения с *SIA Maxima Latvija* и *A/S Latvijas Pasts* об оплате счетов JNĪP как наличными, так и банковскими картами. Раньше клиенты не могли расплатиться банковскими картами, теперь это возможно.

Конечно, нельзя забывать о возможности расплатиться за услуги при помощи банковского перевода или напрямую в Информативной системе, это будет самый удобный способ.

Нужно признать, что переходный период с оплаты счетов в расчетных пунктах на оплату в кассах *SIA Maxima Latvija* не был легким. Появились новые технологические нюансы и необходимость согласовать формат счетов, что в отдельных случаях привело к тому, что некоторые счета на кассах *SIA Maxima* было невозможно оплатить. Мы определили проблему и решим ее.

Здесь надо напомнить о беге в колесе, о котором я упоминал в начале. К сожалению, у нас не было возможности остановиться и посвятить месяц или два решению одного вопроса. Все изменения и обновления нам необходимо вводить сейчас же, а в некоторых случаях «уже вчера».

Я хотел бы сообщить, что 17 июня 2020 года в Елгаве пройдет международная конференция, посвященная работе управляющего в цифровом формате. Мы будем рассказывать о том, что сделали в процессе дигитализации управления за последние 10 лет. В конференции примут участие многие наши зарубежные коллеги, партнеры, представители Латвийского университета и руководители местных предприятий. Мы надеемся на успешную работу и получение новых знаний, которые сможем использовать для дальнейшего развития. В

## СОВРЕМЕННЫЕ КВАРТИРЫ ВОРЫ СЛОЖНОСТЕЙ НЕ ЛЮБЯТ

**В Латвии каждый день совершается 5–15 квартирных краж. Каждый год от таких действий страдает 3000–4000 собственников жилья. Что необходимо знать, чтобы не оказаться в их числе?**

**Кто угрожает нашему имуществу?**

Для начала ознакомимся с тем, каков он, современный вор. Думаете, это опытный домушник, способный виртуозно применить отмычку или тщательно планирующий преступление? Нет, полицейские составили совсем другой портрет преступника.

Итак, наш злодей – молодой человек 20–25 лет, часто алкоголик или наркозависимый. Он навещает подъезды с 10.00 до 15.00 (самое тихое

время, когда пенсионеры ходят по магазинам, а дети еще не вернулись из школы). Действует такой вор по наитию. Во-первых, он обследует многоквартирный дом в поисках самой хлипкой двери, надеясь быстро ее взломать. Во-вторых, он просто дергает все ручки подряд в расчете, что хозяйка забыла повернуть ключ.

**Воры тоже умеют читать инструкции**

Представители страховых компаний Латвии рассказывают, что вла-

дельцы квартир сами облегчают работу вора. Например, они оставляют полуоткрытыми створы пластиковых окон.

Даже если окно или балкон установлены на режим принудительного проветривания, это значительно упрощает «работу» преступника. До 30% краж из квартир первого и второго этажа совершаются именно с проникновением через окно.

Еще 40% воров попадают в квартиры, взламывая двери или просверливая замки. Любопытно, что впервые серия таких краж была совершена в Риге еще в 2004 году. В обоих случаях преступники сверлили замки только фирмы *Elbor*. В полиции это пояснили очень просто: высверлить можно любой (!) замок, однако именно про-

изводитель *Elbor* прямо в заводской инструкции указал, как сделать это побыстрее. Этой информацией и воспользовались злодеи, обворовавшие десяток жилищ.

Специалисты и сегодня советуют при установке замков *Elbor* снабжать их специальными пластинами из прочного материала. Это затруднит вора работу, а возможно, и совсем отведет их от вашей квартиры. Ведь, как уже говорилось, нынешние домушники не любят сложностей.

**Лже-кабельщики и обманщики-страховщики**

Плохие новости: до 15% краж в Латвии совершают друзья, знакомые или мошенники, которых владельцы квартир сами пустили на порог.

Некоторые жилища в Риге были обворованы с особой циничностью.

Преступники проникали в дома, представившись работниками кабельного телевидения. Кражи совершены в окрестностях улицы Салацас (жил-массив Краста). Злодеи действовали по следующей схеме: представлялись работниками компании, сообщали, что получили жалобы на качество трансляции и поэтому пришли проверить телевизор.

Злоумышленники входили в дом, якобы проверяли телевизор, а затем покидали квартиру. После этого хозяйка понимала, что пропали их мобильные телефоны и деньги.

Полиция обращается к жителям с просьбой не впускать в свой дом сомнительных людей, представляющих сотрудниками кабельного телевидения, социальными работниками, страховыми агентами и т.д. В случае подозрений о таком визите лучше сообщить стражам порядка. В



Хотите спросить? Напишите нам на [margita7071@gmail.com](mailto:margita7071@gmail.com)!  
Мы передадим вопросы специалистам

## КОМУ ИЗ СУПРУГОВ ПРИНАДЛЕЖИТ КВАРТИРА?



«У меня сложная ситуация с семейной недвижимостью, в которую может попасть каждый житель Латвии. Ситуация же такая: когда муж был здоров, он оформил завещание на все движимое и недвижимое имущество на меня – свою жену. Машину же он завещал дочери от первого брака.

Я спокойно жила, но в последний год меня постиг удар судьбы. У мужа обнаружили рак, он сейчас лежащий больной, инвалид 1-й группы. Его дочь пригласила нотариуса к нам домой и оформила доверенность, чтобы оформить на себя машину уже теперь, при жизни отца. Я согласна с этим, хотя машину мы покупали с мужем сообща. Пусть дочь мужа получит часть его собственности, ведь мне достанется квартира, думала я.

Однако потом я начала глубже заниматься этим вопросом и выяснила, что в Латвии существует такое понятие, как неотклоняемые наследники. То есть, несмотря на завещание мужа, его дочь от первого брака сможет претендовать на часть квартиры. Даже если дочь этого не сделает, вдове нужно написать заявление нотариусу о вступлении в права наследства, а потом и заплатить все налоги и пошлины в Земельной книге.

У меня возникает вопрос. Почему я должна вступать в права наследства, если после свадьбы в 1994 году муж переселился в мою квартиру. Да, потом я обменяла это жилье, а потом еще раз обменяла ее и путем дарения, но разве от этого я перестала быть единственной хозяйкой? Квартира приватизирована и давно занесена в Земельную книгу на мое имя.

Что же я должна сделать, чтобы защитить свои интересы? Должен ли муж еще при жизни изменить завещание, чтобы после его смерти мне не пришлось платить за свою же квартиру и переписывать ее на свое же имя? Все коммунальные платежи я вносила сама, через интернет-банк, что снова доказывает мое право собственности на недвижимость.

Подскажите, как мне поступить, чтобы не лишиться части квартиры, а по возможности еще и не впутываться в историю с оформлением наследства?» Ия

На вопрос читательницы отвечает юрист Александр Кведарс:

– Имущество, приобретенное в браке совместно, либо приобретенное одним из супругов, но за общие средства, считается общим имуществом супругов. К примеру, если во время брака была куплена или приватизирована квартира, то она автоматически становится общим имуществом супругов, если только в Земельной книге не сделана отметка, что это отдельное имущество одного из супругов. Такая отметка может быть внесена в Земельную книгу на основании заключенного брачного договора между мужем и женой. Отмечу, что брачный договор имеет значение только при расторжении брака между супругами, но не оказывает влияния на наследственные вопросы.

Отдельным имуществом супругов (вне зависимости от того, движимое это имущество или недвижимое), признается все то, что каждый из супругов, состоя в браке, получил безвозмездно – в виде подарка или наследства, а также то имущество, которое нужно одному или второму супругу для его личной деятельности, либо имущество, которое каждому из них принадлежало еще до заключения брака.

В случае, если читательница приобрела свою квартиру во время брака, заключив договор дарения, то это считается ее отдельным имуществом, и ребенок супруга от первого брака, в случае распределения наследства отца, не сможет на нее претен-

довать. То же самое относится и к ситуации, если квартира была записана в Земельной книге на ваше имя до вступления в брак.

Однако, если вы получили квартиру до заключения брака, но приватизировали ее на свое имя и зарегистрировали в Земельной книге, уже состоя в браке, то это считается совместным имуществом обоих супругов. При такой ситуации, если кто-то из наследников супруга от первого брака решит, что имеет право на часть квартиры, пережившей его супруге нужно будет документально подтвердить весь путь приобретения этой квартиры. К примеру, предоставить документ, подтверждающий, что вы получили квартиру от своей матери в наследство, затем ее обменяли, далее по дарственной получили свою нынешнюю квартиру, которую, согласно приватизационной книжке, приватизировали за свои сертификаты. В таком случае вы сможете доказать, что квартира, в которой вы жили вместе с супругом, является вашим отдельным имуществом, и дочка супруга от первого брака на нее не имеет прав.

На мой взгляд, в описанной выше ситуации не должно быть каких-либо споров по поводу распределения наследства. В конкретной ситуации могу сделать вывод, что имущество изначально принадлежало только вам и, следовательно, дети супруга от первого брака не имеют на него никакого права. Однако, в случае смерти супруга вам все-таки придется посетить нотариуса. **B**

## МЕШАЮТ ЛИ ДОЛГИ СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО?



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

Отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

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

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

## КАК ПРОВЕСТИ ДОСРОЧНУЮ ВЕРИФИКАЦИЮ?



««В нашем доме большая коррекция воды. Мы написали заявление в предприятие Rīgas ūdens, просили прислать инспектора, но никто так и не пришел. Мы уверены, что причина в неисправном общем счетчике, который принадлежит городскому водоканалу. Что нам делать?»

Вопросами коррекции воды в доме действительно занимается не Rīgas ūdens, а обслуживающая организация. Другое дело, если жители сомневаются в точности общего счетчика. Основаниями для таких сомнений может служить:

- резкий рост коррекции в последние месяцы;
- несовпадение показаний общего счетчика с контрольным счетчиком, установленным жителями.

– Большой водомер в подвале принадлежит Rīgas ūdens, и мы отвечаем за его исправность, – подтвердил представитель водоканала Артур Муцениекс. – Если у жителей имеются сомнения в исправности счетчика, они могут потребовать досрочной верификации.

– Как именно этого потребовать?

– Обычно по заданию жителей к нам обращается управляющий. Решение должно быть принято общим собранием жителей или уполномоченными лицами дома, если общее собрание поручило им решение таких вопросов.

– Кто оплачивает досрочную верификацию счетчика?

– Если после проверки оказалось, что прибор исправен, расходы берет на себя дом. Если же подозрения жителей оправдались, счетчик показывает неправильно, Rīgas ūdens бесплатно устанавливает новый точный прибор.

– Люди говорят, что не верят вашим данным по верификации. Мол, Rīgas ūdens снял прибор, упаковал в мешок и увез в собственную лабораторию, разумеется, проверка покажет, что счетчик годен.

– У таких подозрений оснований нет, поскольку опечатанный прибор мы доставляем на

проверку в государственный Центр метрологии.

– Предположим, проверка показала, что ваш счетчик неисправен. За какой срок жители могут получить перерасчет расхода воды?

– Теоретически они имеют право на перерасчет за весь срок неисправности прибора. Но доказать, что домовый водомер был неисправен три-четыре месяца, будет сложно. Поэтому на практике перерасчет мы делаем только за последний месяц.

– Сколько стоит замена водомера в случае, если жители ошиблись?

– Немногим больше 30 евро.

– Многие дома устанавливают контрольный счетчик рядом с вашим прибором. Действительно ли это помогает следить за исправностью водомера Rīgas ūdens?

– Да, но класс контрольного счетчика должен совпадать с классом общего водомера. Причем для точности учета прибор должен быть правильно установлен. Одно из главных требований: контрольный счетчик монтируют на прямом участке водопровода. Труба должна быть прямой, без заслонок и кранов на расстоянии 30 сантиметров перед счетчиком и на 60 сантиметров за ним. Иначе появляется турбулентность, мешающая правильному учету воды.

– Нужны ли жителям веские основания для досрочной верификации домового счетчика или достаточно обратиться в Rīgas ūdens с заявлением?

– В принципе, основанием для замены могут стать любые подозрения наших клиентов. По требованию жителей мы можем проводить досрочную верификацию приборов хоть каждый месяц. **B**