

# Делаем Вместе!

№13(14), сентябрь 2009

НА ЛЕСТНИЧНОЙ КЛЕТКЕ –  
«ЗОЛОТАЯ»  
ЛАМПОЧКА

стр. 5



В ЛАТВИИ ПРИДУМАЛИ,

стр. 3

КАК БОРОТЬСЯ С ВОДНЫМ ЗМИЕМ!

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ДОЛГИ ДУШАТ!

PARĀDS RĒKINS PARĀD  
SAISTĪBA RĒKINS  
NODOKLIS

КОММУНАЛЬЩИКИ НЕДОПОЛУЧАЮТ  
ОТ НАС МИЛЛИОНЫ ЛАТОВ. ГРЯДЕТ ОТКЛЮЧЕНИЕ  
ДОМОВ ОТ ВОДЫ, ТЕПЛА И СВЕТА?

стр. 6-7

стр. 9

ЗАКОН НА ШЕЮ УПРАВДОМА

РАЗБИРАЕМСЯ В НОВОМ НОРМАТИВНОМ АКТЕ,

ПОСЛЕДСТВИЯ КОТОРОГО НЕПРЕДСКАЗУЕМЫ

портал  
Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigaAA.lv**  
Всё про обслуживание жилья  
Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

## ЦИФРА

Rīgas siltums сообщает, что жители столицы накопили долгов за отопление на

# 3 300 000

латов. Долги за отопление есть и в других городах. Весной этого года сумма долгов в Даугавпилсе составила 1910 305 латов, в Лиепаяе — 655 356 латов. Елгава должна 750 200 латов, Валмиера около 500 000 латов. **B**

## МЫ ОТВЕЧАЕМ

## ТЕПЕРЬ «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!» – С ДОСТАВКОЙ НА ДОМ!

Приятно получать такие письма, честное слово! Римма Лидумнице с улицы Ропажу пишет: «Каждый месяц прихожу за вашей газетой в домоуправление *Juglas nami*. Иногда запаздываю и с огорчением вижу, что свежего бесплатного номера в стойке у входа в д/у больше нет. Как не попасть впросак? Может быть, редакция согласится присылать мне газету домой?»

Похожий вопрос задают жители Кенгаргаса: «В Латгальском предместье газету получить тяжело, в местах бесплатного распространения ее сразу расхватывают, как горячие пирожки. Мы – семь жителей одного подъезда – согласны подписаться на «Делаем вместе!», но как это сделать, не знаем».

Письма получать приятно, а отвечать на них – трудно. Нам пришлось задуматься, как быть, как помочь получить газету всем, кто желает узнавать последние новости об обслуживании наших домов, коммунальных услугах и прочих важных вещах.

Объявить подписку? Но ведь по существу наша газета – бесплатная, продавать ее части жителей за деньги не годится! Доставлять свежие номера всем желающим по почте? Для редакции это слишком дорогое удовольствие, хотя мы и рады были бы пойти читателям навстречу.

Наконец мы решили придумать третий вариант, который, как нам кажется, подойдет и для жителей Риги, постоянных читателей «Делаем

вместе!», и для нас самих. Если в 2009 году вы хотите получать газету на дом, позвоните на наш информационный телефон 20042031 и сообщите свой адрес. Мы оформим для вас нечто вроде временной подписки, и оставшиеся номера этого года вы без хлопот найдете в собственном почтовом ящике.

Мы обещаем, что этой осенью, как обычно, вы найдете в нашей газете самую важную, самую интересную информацию, касающуюся всех собственников квартир. Нас заботит судьба нашего города и наших домов! Сегодня мы говорим правду, о которой остальные узнают только завтра. **B**



## LATVIJAS GĀZE НАЧИНАЕТ КАРАТЬ

**В августе компания-поставщик начала отключать должников от своих сетей**

...Вобщем-то, мы сами виноваты. Мы задолжали *Latvijas gāze* даже больше, чем предприятию *Rīgas siltums* – целых 4,6 миллионов латов. Надеяться на снисходительность поставщика в таких условиях не приходится.

Предприятие однозначно предупредило, что самых злостных неплательщиков будет отключать, как говорится, без суда и следствия. Под ударом оказались тысячи домашних хозяйств, ведь природным газом для отопления в Латвии пользуется 21 тысяча потребителей, а газовые плиты или бойлеры стоят еще в 91 тысяче домов и квартир. Кстати, собственники жилья, которые готовят на газу, расплачиваются с предприятием гораздо исправнее, чем владельцы газовых отопительных котлов. Первые задолжали 1,3 миллиона латов, а вторых – целых 3,2 миллиона.

На предприятии нам сообщили, что летом старались заключать с провинившимися потре-

бителями договоры с графиком оплаты долга, рассчитанным до начала нового отопительного сезона. До времени, когда Рига традиционно подключается к теплу, осталось всего ничего – недель шесть. Когда сезон начнется, заключение договоров и графиков с должниками будет приостановлено.

Вот и все. Рассказать осталось только о деталях. *Latvijas gāze* просит передать: в случае, если в ваши двери постучались работники предприятия, желающие отключить квартиру от газа, лучше им все-таки открыть. В противном случае газ все равно будет отключен, но за возобновление его поставки в квартиру придется заплатить намного дороже. **B**

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

Ищите свежий номер газеты в домоуправлениях Риги:

- «Rīgas namu apsaimniekotājs»
- «Rīgas centra apsaimniekotājs»
- «Avota nami»
- «Kengaraga nami»

■ В филиалах «Kurzemes namu apsaimniekotājs»:

- «Anniņmuiža»
- «Bolderāja»
- «Daugavgrīva»
- «Dzegužkalns»
- «Ilģuciems – Nordeķi»
- «Imantciems»
- «Kleisti»
- «Priedes»

- «Juglas nami»
- «Mežciema namsaimnieks»
- «Purvcieņa nami»
- «Valdemāra nami»
- «Vecmīlgrāvis»
- «Pļavnieku nami»
- «Krasta nami»
- «Daugavas nami»

А также в:

- Исполнительной дирекции Центрального района

- Исполнительной дирекции Видземского предместья
- Социальной службе Видземского предместья
- Исполнительной дирекции Курземского района
- Доме культуры «Imanta»
- Библиотеке «Sarkankalna»
- Магазине «Dārzam un mājai», Bāriņu ielā 5

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 13 октября.



Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO-RTU»

Регистрационный номер: 000703294

Адрес: Rīga, Nometņu iela 9 – 7, LV-1048

Телефон: 20042031

http://www.vmeste.lv

Э-почта: info@kopaa.lv

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 10 000

# РЕМОНТ ДОРОГ: ХОРОШИХ НОВОСТЕЙ **НЕТ**

**Деньги, ранее предназначенные на борьбу с дорожными ямами, будут потрачены непонятно на что?**

В начале этого года руководители многих исполнительных дирекций Риги в беседе с нами признавались, что денег на ремонт внутриквартальных дорог у города нет. По хорошему, столице на эти цели нужны миллионы, а нет даже сотен тысяч. Пути-дорожки, на которые власти по какой-то причине не обращали внимания в «тучные» годы, во время кризиса продолжают разрушаться.

«Почему так? – дозвонился до редакции возмущенный житель Риги. – Читаю ответы чиновников и ужасаюсь! Ведь я, как владелец машины, каждый год плачу государству солидный дорожный налог. Эти деньги и должны быть пущены на ремонт покрытия. За последнее время количество машин в Латвии не уменьшилось, так что уплаченной нами подати должно, как и раньше, хватать на латание ям. Почему же власти говорят, что денег на эти цели нет? Прощу разобраться!»

Мы обратились в столичный Департамент сообщений, директор которого Эдгар Стродс рассказал, что читатели наши отчасти правы. В нынешнем году из общих отчислений на уплату дорожного налога Риге должно было перепасть более шести миллионов латов!

– Пока по частям эти деньги на счета Департамента сообщений поступают, – сообщил Эдгар Стродс. – Но полной ясности о том, сколько же в итоге в конце года будет получено, нет.

Есть лишь тревожная информация о том, что в следующем году положенной части дорожного налога Департамент сообщений Риги вообще не получит.

– Официального документа на этот счет мы еще не получили, но, если я правильно понял, государство намерено деньги, собранные в счет дорожного налога, пустить на покрытие других срочных расходов, – прокомментировал директор департамента.

Интересно, что до сих пор сумма налоговых отчислений для Риги формировалась следующим образом: из суммы, собранной государством с акцизного налога на топливо и с дорожного налога, 70% остается госказне, а 30% распределяются по самоуправлению. Из этих 30% примерно 20–21% от общей суммы налога причитается Риге.



Стоит отметить, что до 2009 года ситуация была прямо противоположной нынешней. С каждым годом денег на ремонт дорожного хозяйства Риги от общего дорожного налога, собранного с автоводителей Латвии, поступало

все больше и больше. Но времена меняются, и правительство готово потратить деньги не на безопасность водителей, а на какие-то другие, пока никому не известные цели. **В**

Георгий ШАБАЛИН

## БОРЬБА С «ВОДНЫМ ЗМИЕМ»

**В Даугавпилсе придумали, как избежать пресловутой разницы в показаниях водомеров и лишней платы за коммунальные услуги, не полученные жителями**

Лиене ВАРГА

Интересные дела творятся сейчас в жилищно-коммунальном хозяйстве Даугавпилса. Новые власти, похоже, решили избавить жителей столицы Латгалии от такого понятия, как «потери воды». Местным домоуправлениям дано время на то, чтобы привести в порядок внутренние сети домов. Если этого не случится, все так называемые потери придется покрывать не жителям, а самим муниципальным предприятиям, не способным организовать собственную работу. Подробнее об этом рассказывает исполнительный директор города Александр Провиденко.

Александр Провиденко – человек решительный, он первый в Латвии озвучил вполне логичную позицию: «Внешний водомер дома должен служить главным прибором при расчетах между поставщиком воды и домоуправлением. В свою очередь, расчеты между домоуправлением и потребителем должны проводиться согласно показаниям внутриквартирных водомеров».

Если данные приборов разнятся, это вовсе не проблема собственника жилья, считает исполнительный директор Даугавпилса, а головная боль домоуправления, которое допустило кражу или утечку воды. Раз дом потерпел убыток из-за управляющего, то управляющий и должен расплачиваться за недостачу.

«С 1 августа 2009 года мы остановили расчеты с жителями по так называемым потерям воды, – говорит Александр Провиденко, – и дали нашему ЖКХ полгода на то, чтобы провести полное обследование внутренних водопроводов домов Даугавпилса и начать разъяснительную кампанию среди жителей. Если это не поможет, далее за утечки будет платить домоуправление».

Надо сказать, что каждый месяц Даугавпилс «теряет» воды на 10–13 тысяч латов. Чтобы этого больше не происходило, муниципалитет намерен начать несколько толковых программ. Например, город собирается установить дополнительные контрольные счетчики в подвалах домов, ко-

торые будут точнее указывать количество воды, поступившей в здание и дошедшей до потребителей.

Как одно из дополнительных решений, Александр Провиденко предлагает установку в Даугавпилсе 80 000 новых квартирных водомеров с дистанционным считыванием данных. «Это будут счетчики нового поколения, не подверженные воздействию извне, а жителям не придется даже сдавать квитанции в домоуправление, поскольку показания будут отправляться на пульт обслуживающей организации автоматически, – объясняет исполнительный директор. – Такие приборы город должен установить за собственные средства, и принадлежать они будут муниципальному домоуправлению. Это будет социально справедливым решением. Во времена кризиса Дума не должна субсидировать местный водоканал, но обязана избавить жителей от платы за услуги, которых они не получали».

Так Даугавпилс приступил к борьбе с семиголовым водным змием, на которого Рига пока боится даже замахнуться. Глядишь, и столице вскоре будет, чему поучиться у разумной Латгалии. **В**



**ИСКОРЕНИМ**

**разницу  
в показаниях  
водомеров!**

## ЭЛЕКТРИЧЕСТВО НЕ ПОДЕШЕВЕЕТ

Ни в этом, ни в следующем году у латвийских потребителей нет оснований надеяться на снижение тарифов на электроэнергию.

Первая новость – хорошая. В следующем году, после закрытия Игналинской АЭС, Латвия не останется без электроэнергии и не перейдет подачу электроэнергии по часам. Однако цены нам будут диктовать другие игроки рынка – российские и эстонские.

По данным *Latvenergo* и *Eurostat*, в странах Балтии Латвия остается самой дорогой по уровню тарифов на электричество. В *Latvenergo* утверждают, что у этого есть объективные причины. Латвия обладает недостаточным объемом генерирующих мощностей, их использование позволяет сгенерировать только 30–40% электроэнергии, необходимой для нужд промышленности и жителей страны. В свою очередь, в Эстонии и Литве производится больше энергии, поэтому тарифы ниже.

Портал *BizNews.lv*



## ЖИТЕЛИ ЖАЛУЮТСЯ НА УПРАВЛЯЮЩИХ

За восемь месяцев 2009 года Центр защиты прав потребителей рассмотрел 413 претензий, связанных с раз-

нообразными услугами общей стоимостью в 184 500 латов. Чаще всего наши соотечественники жаловались на качество электронной связи, на втором месте по количеству нареканий оказались коммунальные услуги и обслуживание жилья. Их качеством остались недовольны 73 жителя Латвии, оценивших свой ущерб в 426 латов.

Парадокс, но ни по одному из коммунальных эпизодов Центру по защите прав потребителей не удалось найти вины обслуживающей организации или поставщика услуг. В 37 случаях центр счел нужным дать разъяснения по сути жалобы, 27 претензий отослал на рассмотрение в другие учреждения, а 6 жалоб, поступивших в августе, специалисты по защите наших прав рассмотреть попросту не успели.

Портал *leta.lv*



## ЖИЛЬЕ...

### ДОРОЖАЕТ

Фирма по продаже недвижимости *Ober Haus* констатировала рост цен на рижские квартиры. Хотя он и был ничтожным, но после 27 месяцев непрерывного падения эксперты рады и этому.

Переломным моментом на рынке купли-продажи недвижимости стал апрель и май 2007 года. Тогда многие посредники информировали сначала об оста-



**«Сегодня фонды Евросоюза выделяют на софинансирование утепления домов 49,9 млн. латов, что поможет реновировать жилье на общую сумму в 100 млн. латов»**

новке роста цен на жилье, а затем и об их падении. В то время средняя цена квадратного метра в серийных квартирах Риги составляла 1660 евро. Последующая коррекция цен длилась примерно три года, и на данный момент стоимость «квадрата» упала ниже знакового рубежа в 500 евро.

Айгар Фрейманис, директор социологической компании *Latvijas fakti*, комментирует небольшое повышение цен на жилье, зафиксированное *Ober Haus*, следующим образом: «Во-первых, цены на жилье достигли дна, а во-вторых, девальвация лата, как бы ее не называли, все-таки неизбежна. Это убеждает людей с накоплениями или приличными доходами в необходимости превратить деньги в недвижимое имущество».

Портал *nra.lv*



## КАК «ПРОДАТЬ» ЛЮДЯМ ДЕНЬГИ?

Газета *Diena* на днях опубликовала обращение директора Государственного агентства по строительству, энергетике и жилью Валдиса Бломе. Этот господин рассказал народу о том, как государство собирается продвигать проекты реновации жилья.

«Сегодня фонды Евросоюза и государство выделяют на софинансирование утепления домов 49,9 миллионов латов, что поможет реновировать жилье на общую сумму в 100 миллионов латов. Состояние наших домов вынуждает нас вкладывать в утепление сотни миллионов».

Сегодня наше агентство получило 71 заявку на участие в конкурсе на софинансирование реновации из фондов ЕС. В не-

нешней экономической ситуации это адекватное количество заявлений. Но для ускорения процесса реновации требуется проводить работу с жителями.

50 миллионов даром! Парадоксальная ситуация: государство и ЕС дарят деньги, а жители принимают этот дар нехотя и даже скептически. Общество не понимает необходимости реновации. Этот продукт еще предстоит продать клиентам – жителям многоэтажных домов».

Далее директор государственного агентства рассказывает, как планирует «продавать» жителям Латвии деньги ЕС (напомним, что согласно данной программе софинансирования половину стоимости реновации дома-участника конкурса оплачивает государство, а половина расходов ложится на плечи самих жителей).

«Надеяться на самих жителей было бы наивно, – считает чиновник, – поэтому нужно активно сотрудничать с обслуживающими организациями, строителями, архитекторами. Обращаясь к жителям, нужно использовать рассказы об удачном утеплении в государстве, городе, в соседнем доме. Самый лучший результат дает индивидуальный разговор с жителем о конкретном результате реновации в его доме. Хорошо, что мы предлагаем качественный продукт. Как подсказывают подсчеты, получив 50% софинансирование работ и утеплив дом, жители получают меньше счета за квартиру, чем до реновации».

У частных домоуправлений есть четкая мотивация. Используя средства ЕС, они заинтересованы привести в порядок дома клиентов и поднять стоимость недвижимости, находящейся в их управлении. Клиенты домоуправления начинают больше це-

нить услуги компании, что увеличивает конкурентоспособность этой организации. Например, рижский кооператив *Pavadoņis* и цесисское предприятие *CDzP* годами работают над улучшением технического состояния домов, параллельно информируя жителей о целесообразности таких мероприятий.

Самоуправлениям же стоит взять на себя большую инициативу в мотивации жителей. Познакомившись с опытом некоторых муниципалитетов, мы видим, что в регионах, где повышение энергоэффективности жилья находится в списке приоритетов самоуправления, жители более открыты для разговора о начале проектов реновации. Когда я спросил у исполнительного директора Валмиерской Думы Яниса Байка, что является залогом успеха самоуправления (а Валмиера несомненный лидер в области реновации жилья), он ответил коротко: «Систематическая и планомерная работа с жителями на протяжении многих лет».

Я приглашаю руководителей самоуправлений организовать все имеющиеся в их распоряжении ресурсы так, чтобы обратиться к каждому собственнику жилья, каждому предложить решение по реновации.

Если мы сможем «продать» жителям деньги фондов ЕС, это будет выгодно всем и каждому», заключает свою статью директор государственного агентства.

Портал *diena.lv*



## ШИНС ОДОБРЯЕТ

«Идея выдавать вид на жительство тем иностранцам, которые потратили в Латвии определенную сумму на приобретение недвижимости, совсем неплоха», – заявил собственник компании *Latio* Эдгар Шинс.

«Сейчас жители Латвии уезжают из страны. Так пусть временные виды на жительство позволят нескольким десяткам состоятельных иностранцам жить в квартирах, которые они в Латвии купят. Они работали бы и платили бы тут налоги», говорит Эдгар Шинс, прибавляя, что для нашей страны это одна из возможностей заработать».

Шинс считает, что таким образом в Латвию могли бы приехать как арабы, так и китайцы и славяне: «Национальность не имеет значения, главное, чтобы новые жители уважали наши традиции и были лояльны к государству».

Портал *db.lv*



### SIA "Megapols"

**Быстро и качественно уничтожим:**

**Дератизация:** мыши, крысы.

**Дезинсекция:** летающие и ползающие насекомые (мухи, блохи, клопы, тараканы).

Проводим одноразовые обработки или заключаем годовой договор.

Работы ведут опытные, лицензированные специалисты в удобное для клиента время.

Бесплатные консультации по тел.:

67326732, 67326733, 28221935



### Магазин "DĀRZAM UN MĀJAI"

Bāriņu iela 5, Тел./факс: 67615038

**СРЕДСТВА ДЛЯ УНИЧТОЖЕНИЯ**

**садовых вредителей, грызунов, насекомых и сорняков**

СКИДКА ПО ЭТОМУ КУПОНУ  
**-50%**  
ДО 30.09.2009

# КТО УКРАЛ СВЕТ



**Жителям приходится платить за коммунальное электричество по 5–6 латов в месяц. Нормально ли это?**

**А. ШЕВЧЕНКО**

**В одном из прошлых номеров мы писали о ворах электричества. Писали подробно, давали советы и учили, как с негодями бороться. Но вот незадача! Такая борьба часто заходит в тупик в самом своем начале. Об этом нам рассказали жители дома №41 по улице Даугавгривас. «Свет на лестнице у нас никогда не горит, – кинули они камень в огород управляющего, – а за общую лампочку платить приходится по 5–6 латов в месяц. Что это за издевательство такое?»**

Каюсь, не поверили мы сначала жителям. Где же такое видано, чтобы за общий свет каждый месяц платить шесть латов с квартиры? «Ошиблись читатели», подумали мы, но на всякий случай навели справки в домоуправлении *Kurzemes namu apsaimniekotājs*. Оказалось, никакой ошибки нет.

– Да, по счетам получается, что коммунальное электричество жителям этого дома обходится очень дорого, – согласился, полистав бумаги, технический руководитель электрического хозяйства домоуправления **И.Аплокс**. – Счета очень высокие!

Объяснение этому феномену, по мнению Аплокса, может быть одно: в доме кто-то ворует электричество. Занимаются этим жители одной из пятнадцати квартир, не задумываясь, что свои фактические расходы они перекладывают на плечи соседей.

**– Что же вы ничего не предприняли? – спросили мы у технического руководителя службы. – Ведь огромные счета за коммунальное электричество приходят жителям который месяц подряд!**

Но Аплокс рассказал, что кое-что домоуправление сделать постаралось. Для начала оно... повело переписку с *Latvenergo*, убеждая предприятие заменить морально и физически устаревшие электросчетчики и заключить с потребителями индивидуальные договоры. Но поставщик электроэнергии вежливо пояснил, что для этого дому нужно сделать системное подключение к государственной электросети.

Видимо, новое подключение для маленького дома стоило бы очень дорого, поэтому домоуправ-

ление перестало препираться с *Latvenergo* и пошло другим путем. Господин Аплокс самостоятельно отправился в магазин и купил для дома пятнадцать новеньких счетчиков.

– Мы заменили старые приборы в конце 2008 года, – подтверждая свои слова многочисленными бумагами, утверждает главный электрический специалист домоуправления.

Но беде это не помогло ничуть. Как получали жители заоблачные счета, так и получают. Вот тут и начинается самое интересное. Мы спросили у представителя домоуправления, отчего бы муниципальному электрику не навести дом и не попробовать найти наглого вора? Ведь содержание дома и его коммуникаций находится целиком и полностью на совести управляющего! За это жители платят немалые деньги.

– У нас, к сожалению, нет нужного оборудования для определения незаконного подключения, – развел руками специалист. – Поэтому проверку может провести разве что работник *Latvenergo*, за отдельную плату.

**– Почему же его не пригласили?**

– До сих пор вопрос так остро не стоял, теперь-то, конечно, нужно будет такого электрика вызвать.

Правда, господин Аплокс оговорился, что такая проверка может стоить домоуправлению и дому больших денег. Но есть надежда, что одноразовая инвестиция в визит специалиста *Latvenergo* может окупиться, если вор будет найден.

Мы решили уточнить информацию в государственном пред-

приятии, и вот что нам сообщил представитель *Latvenergo* **Андрис Сикснис**:

– Вообще-то искать воров электричества не входит в наши задачи. Мы отвечаем за участок сетей до счетчиков. Если кто-то мудрит с проводами или кабелями вне зоны нашей ответственности, разбираться с этим должно домоуправление.

**– А если у него нет нужного оборудования?**

– Я не слышал, чтобы *Latvenergo* предоставляло такую помощь на коммерческой основе. Да, нужные приборы у нас имеются, но с их помощью мы проверяем только собственные сети. А если у домоуправления нет нужных устройств... Что же, оно обязано их купить.

**– Что же делать жителям?**

– Для них у меня только один ответ: нужно обращаться напрямую в полицию, потому что воровство электричества ничем не отличается от любого другого вида кражи. Полиция должна искать мошенников, а если это понадобится, то именно правоохранительные органы попросят нашего участия в расследовании.

В общем, никакой ясности, одни загадки. Опыт наших читателей показывает, что вмешательство полиции в электрические дела помогает мало или совсем не помогает. Главная причина неуспеха, это некомпетентность следователей, которых сегодня обязывают самостоятельно лезть в каждый электроцит и искать незаконное подключение вместо специалистов. Но если вызов полиции – единственный шанс нака-

## **LATVENERGO СОВЕТУЕТ:**

Домоуправление совместно с жителями должно оценить возможности профилактических мероприятий, например, отказ от использования старой проводки. Электросеть внутреннего пользования стоит установить заново таким образом, чтобы она была полностью видна в любом месте соединения. Возможно, стоит использовать особые инсталляционные материалы, которые создают сложности с любым незаконным подключением или позволяют быстро обнаружить любые незаконные изменения в электросети.

зать вора, обманывающего целый дом, то воспользоваться им нужно обязательно.

В завершении этого небольшого расследования мы обратились к независимому сертифицированному электрику **Борису К.** (мастер просил не называть его фамилию, поскольку рассказанные им факты не красят ни *Latvenergo*, ни домоуправления).

– Сертифицированные электрики по просьбе жителей могут обследовать дом на предмет незаконного подключения, – говорит Борис. – Это будет стоить от 50 латов. Но лично я, как и многие мои коллеги, обычно от таких заказов отказываюсь, поскольку их выполнение требует наличия специального оборудования. Такая аппаратура есть у техников *Latvenergo*, но они по таким заказам тоже не выезжают. По идее, искать воров в такой ситуации должно домоуправление.

**– Почему же оно этого не делает?**

– Мне кажется, по той же причине, почему этого не делаю я. Поймать современного вора электричества очень сложно. Люди,

мало-мальски разбирающиеся в электричестве, очень ловко подключаются к чужим счетчикам или сетям. Комар носа не подточит! Чтобы вывести их на чистую воду, нужна удача и большая работа, но даже это не всегда приводит к положительному для жителей результату.

Рассказ Бориса не утешил. Но нам все-таки удалось привлечь внимание властей и чиновников на дом №41 по улице Даугавгривас. Андрис Сикснис, представитель *Latvenergo*, попросил переслать ему письмо собственников квартир, возмущенных высокими счетами за коммунальное электричество, чтобы разобраться в проблеме подробнее, а в домоуправлении *Kurzemes namu apsaimniekotājs* нас заверили, что по мере сил займутся поисками воров. Советуем и самим жителям не медлить с обращением в полицию. Глядишь, всем миром и одолеем одного мошенника. Жаль лишь, что статья в газете может помочь только одному рижскому дому, а десятки прочих жилищ, обремененных подобными проблемами, вынуждены бороться с ними в одиночку. **В**



## **БУХГАЛТЕРИЯ ДЛЯ ДОМА**

Для домов, в которых есть общества собственников или уполномоченные персоны и которые являются держателями счета.

**0,06 Ls/m<sup>2</sup>**

**Квартирные счета, переводы, подготовка счетов.**

Телефон: **67893079**, э-почта: **info@asrna.lv**

# ДОЛГИ ДУШАТ!

Каждый второй из нас должен банку, лизинговой компании или домоуправлению. Как не потерять всё?



Марина МАТРОНИНА

специально для «Делаем вместе!»

**Каждый второй житель Латвии обременен долгами. Как выяснил социологический центр SKDS, в августе кредитные обязательства имелись у 56% наших соотечественников. Конечно, большая часть долгов — это кредиты и лизинг, но не забывайте и о коммунальных платежах.**

Рижане рассчитываются с домоуправлениями с трудом или не рассчитываются вовсе. Что грозит жильцам, которые не платят за квартиру? Надолго ли хватит терпения у управляющих и поставщиков? Не ожидается ли новая волна выселений? На наши вопросы отвечали председатели муниципальных и коммерческих домоуправлений Риги.

## Поставщики не ждут

Почти все муниципальные домоуправления Риги столкнулись со стремительным ростом долгов жителей по коммунальным платежам. Ситуация у людей известно какая: зарплаты снижены, а кое-кто живет на пособия по безработице, срок выплаты которых вот-вот закончится. Не до жиру, быть бы живу. Между оплатой счета за электричество и покупкой хлеба человек наверняка выберет последнее.

Но *Latvenergo*, *Lattelecom*, *Latvijas gāze*, *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и прочие не согласны субсидировать рижан. Они реализуют очень простую политику: хочешь получать услуги — плати, а если не платишь — не получай услуги.

Поэтому осенью в Риге всерьез заговорили о возможных сложностях с подключением домов-должников к отоплению. Жителям некоторых таких многоэтажек управляющие уже сообщили, что

готовы перекрыть горячую воду. На этот счет есть два мнения. Собственники, старательно оплачивающие коммунальные услуги, обижаются на соседей-должников: «Из-за них скоро останемся без тепла и воды». В свою очередь правы и неплатежеспособные рижане: «Мы бы заплатили за услуги, но откуда безработному взять денег?»

Домоуправления между молотом и наковальней. Пока они частично оплачивают долги клиентов из внутренних резервов, но самостоятельно закрыть многомиллионную брешь не способны. Поэтому вопросы подключения тепла и борьбы со злостными неплательщиками становятся для Риги все более актуальными.

## Д/у живут за счет резервов

Долги растут. Об этом нам рассказывали в каждом муниципальном домоуправлении. **Мартиньш Беркис**, глава предприятия *Daugavas nami*, лаконичен:

— Задолженность жителей за последний год увеличилась на 50%.

В предприятии *Sarkandaugava* ситуация похожая.

— Около 100 дел должников уже переданы нами в суд, — сообщил председатель домоуправления **Ивар Рихтер**, — рассмотрение таких исков сейчас тянется долго, ре-

шения ждем через 10–12 месяцев. Но до суда стараемся дело не доводить, это понятно. Чтобы этого избежать, индивидуально встречаемся с каждым жителем и стараемся заключать графики выплаты долга сроком на 6–12 месяцев.

Будет ли Красная Двина подключена к отоплению, сказать наверняка Ивар Рихтер не может, но надеется, что самоуправление не даст жителям замерзнуть. Наверное, для этого от Рижской думы потребуется соответствующее политическое решение.

— Конечно, за нашим домоуправлением есть долг перед *Rīgas siltums*, — говорит Рихтер, — как и у многих других д/у столицы. Насколько знаю, полностью расплатиться с поставщиком смогли всего три или четыре муниципальных организации! Но мы стараемся этот долг погашать. Как? Пока за счет внутренних резервов, оптимизируя собственные расходы.

## Отдали

### «ремонтные» деньги

В домоуправлении *Kurzemes namu apsaimniekotājs* долги жителей за отопление составляют 2,5 миллионов латов. Само предприятие смогло погасить около половины суммы, пустив на эти цели часть ремонтных накоплений, рассказывает руководитель домоуправления **Игорь Трубко**. Допустить большой долг за тепло предприятие не имеет права, ведь на его обслуживании находится около 1000 домов, которые в октябре нужно подключать к центральному отоплению. В то же время непонятно, как в конце года управляющий будет отчитываться перед жильцами за невыполненные ремонтные работы. Ситуация тупиковая.

## Пени

### согласны списать

Интересен вопрос штрафных санкций. Почти каждое домоуправление наказывает должников пенями.

— У нас штрафы начисляются за каждый день просрочки, — рассказал Ивар Рихтер, — но если житель старается сразу уплатить крупный долг, идем ему навстречу и списываем от 25 до 50% пени.

Домоуправление *Plāvnieku nami* поступает таким же образом.

— В зависимости от условий договора с жителем мы начисляем

## ЦИФРЫ

- ✓ **Каждый пятый** житель Латвии считает, что находится на грани банкротства.
- ✓ **Каждый пятый** житель Латвии, потеряв работу, потратит свои сбережения **меньше**, чем за **месяц**.
- ✓ **Еще 20%** жителей Латвии, потеряв работу, сможет прожить на свои сбережения **около трех месяцев**.
- ✓ Только **каждый двадцатый** житель Латвии, потеряв работу, сможет прожить на свои сбережения **больше четырех месяцев**.
- ✓ **Половина** домашних хозяйств Латвии не имело **накоплений** даже в «тучные» годы.
- ✓ **56%** жителей Латвии имеют **кредитные обязательства** или **долги**.
- ✓ У **каждого третьего** жителя Латвии **нет ни долгов, ни накоплений**.
- ✓ Только у **каждого десятого** жителя Латвии есть **накопления**, но **нет долгов**. Среди таких людей больше всего представителей старшего поколения.

пени от 0,02 до 0,3% от задолженной суммы за каждый день просрочки, — рассказал председатель правления предприятия **Нормунд Чиркста**, — но реально наказание страшно лишь для злостных неплательщиков, которые годами не расплачиваются с домоуправлением и уклоняются от переговоров.

## «Второго бунта нам не надо!»

Под переговорами господин Чиркста подразумевает заключение договора с жителями на постепенную оплату долга.

— Пусть люди возвращают нам по 15–20 латов в месяц, только бы они не погрязли в долгах окончательно, — считает домоуправ. — В крайнем случае мы тоже подаем на клиента в суд. Но цель наших исков не выселение должника, а взыскание задолженности. Это значит, что после вынесения приговора мы с помощью судебного исполнителя начинаем постепенно вычитать сумму долга с зарплаты или других доходов такого человека.

Если у должника нет никаких доходов, то заставить его расплатиться за коммунальные услуги нет никакой возможности. Готово ли домоуправление дойти до выселения жильца и продажи его недвижимости с аукциона? Нор-

мунд Чиркста не считает, что это правильно.

— Мы же не хотим получить второе 13 января, — говорит он. — Мы понимаем, что людям трудно, поэтому идем им навстречу. Сегодня пусть платят, сколько могут, будем надеяться, что завтра всем станет полегче.

При этом долги жителей перед *Plāvnieku nami* составляют 820 тысяч латов, а долги домоуправления перед *Rīgas siltums* — всего 130 тысяч латов. Так что Плявниеки с проблемой пока справляются и проблем с подключением отопления здесь пока не предвидится.

## Старики платят, богачи ходят в должниках

Передают ли домоуправления право взыскания долгов специализированным коллекторным фирмам? Оказывается, такого пока не происходит.

— Если у жителей нет денег, — считает Ивар Рихтер, — они не смогут заплатить ни нам, ни коллекторам, поэтому мы решили не отдавать право взыскания на сторону, хотя не скрою, что в прошлом году об этом подумывали.

— Мы тоже не собираемся доверять долги жителей другим компаниям, — рассказал Нормунд Чиркста, — предпочитаем сами контролировать процесс.

# КАК ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ?

**Кредит «стоит» в разы дешевле, чем пени, которыми должников наказывают домоуправления**

Зане ИРБЕ, член правления компании *Mateks Credit*

**Сегодня многие рижане испытывают проблемы с оплатой жилья и коммунальных услуг. Предприятие *Rīgas siltums*, например, предупреждает должников о возможном отключении дома от горячей воды и отопления. Однако для части семей проблема еще серьезней: они могут остаться не только без тепла, но и без квартиры, поскольку домоуправления вновь обращаются с исками к неплательщикам в суд.**

## Не позволять долгам расти

Что в такой ситуации делать? Каждому понятно, что копить долги нельзя хотя бы потому, что за каждый день просрочки платежа домоуправления насчитывают пени. Бывают добрые управляющие, которые время от времени устраивают акции, позволяя должникам вернуть основную сумму долга без учета штрафных санкций. Но если такого не происходит, только за счет пени задолженность в течение года может увеличиться на 50–70%.

Компания *Mateks Credit* готова помочь жителям Латвии справиться с долгами без чудовищных переплат. Для этого мы предлагаем разные схемы кредитования – как под залог недвижимого имущества, так и под поручительство. Заем выдается под щадящие проценты, что позволяет человеку не захлебнуться в долгах перед поставщиками услуг и домоуправлением, не потерять квартиру.

## График платежей – индивидуальный

Компания *Mateks Credit* работает на финансовом рынке Латвии давно. Многим рижанам мы помогли расплатиться с долгами или приватизировать квартиры на их имя. Сегодня *Mateks Credit* продолжает выдавать ипотечные кредиты. Оплата накопившихся квартирных долгов – обязательное условие получения такого займа.

Как все происходит? Чтобы рассеять мифы, расскажу о том, как проходит процесс кредитования. Нашими клиентами становятся люди, не желающие переплачи-

вать пени или доводить конфликт с домоуправлением до суда. Они приходят в *Mateks Credit* с решением вырваться из круга должников, и мы им эту возможность предоставляем.

Сначала клиент в офисе *Mateks Credit* на улице Элизабетес, 8 встречается с нашим кредитным специалистом, который рассказывает об условиях займа. Ипотечный кредит мы выдаем под 14% годовых, ставка фиксированная.

Затем специалист помогает клиенту разработать график платежей. Если человек может возвращать каждый месяц по 500 латов, срок кредита может быть небольшим, если клиент готов платить только 50 латов, что ж, и для него мы выберем подходящий график. Максимальный срок возвращения нашего кредита составляет 15 лет, однако через 5 лет, в течение которых клиент исправно вносит платежи, срок займа может быть пересмотрен в сторону увеличения, что помогает снизить размер ежемесячных взносов.

## Если снова задолжал

Специалисты *Mateks Credit* добросовестно разъясняют каждому посетителю пункты договора, поэтому сюрпризов в наших бумагах быть не может. Чтобы убедиться, что документы составлены и подписаны правильно, оформление договора завершается у нотариуса, при необходимости бумаги переводятся на русский язык.

Что случается с человеком, который испытывает трудности с оплатой займа? Это важный вопрос, о котором нужно поговорить отдельно. В договоре сказано, что *Mateks Credit* имеет право взимать штрафные про-

центы за каждый просроченный день. Эти проценты не прибавляются к основной сумме кредита, а накапливаются к концу срока кредитования. Однако в реальности гарантирую, что аккуратный плательщик, за пять лет несколько раз допустивший 10-дневную просрочку наказан не будет. Как и банки, мы стараемся поощрять честных клиентов и в тех случаях, когда у них возникают затруднения, назначаем им кредитные каникулы, пересматриваем графики платежей и сроки займа.

Неприятности могут ждать лишь людей, которые являются злостными должниками и скрываются от наших специалистов или полагаются «на авось», систематически допуская просрочки платежей.

Остается лишь вопрос, почему люди, нуждающиеся в денежных средствах, ищут помощи *Mateks Credit*, а не отправляются в банки. Во-первых, банки вообще не выдают кредит на погашение коммунальных долгов. Во-вторых, оформление займа у нас проще, потому что всеми формальностями мы занимаемся вместо клиента (Земельная книга, нотариус, пошлины). Кредиты выдаем в течение того же дня.

## 14% в год или 2% в месяц?

Если у человека накопился небольшой долг за квартиру, советую ему взять кредит под поручительство. В таком случае нужно принести нам справку об официальных доходах и о недвижимости (которая, подчеркну, не будет заложена), а также привести человека, готового поручиться за клиента. Поручителю также понадобится справка о доходах, если же сумма кредита большая, то еще и справка о владении недвижимостью.

На какой кредит мы советуем нашим клиентам претендовать? Как правило, если сумма задолженности маленькая, людям удобнее взять кредит под поручитель-



Зане Ирбе

ство, оформление которого стоит 50 латов. Однако ставка по такому займу составляет 2% в месяц или 24% в год. В то же время ставка по ипотечному кредиту – всего 14%, но само оформление займа стоит дороже, примерно 300 латов. Поэтому кредит под залог квартиры выгоднее брать людям, накопившим большие долги или желающим получить деньги, например, на развитие бизнеса, а на оплату задолженности по коммунальным платежам пустить только часть одолженных средств.

## Выбирай ответственно!

Хочу предупредить жителей Риги о том, что брать кредиты *Mateks Credit* лучше в центральном офисе компании по адресу ул.Элизабетес, 8 (бесплатный телефон 80000300), не пользуясь услугами посредников.

Перед принятием решения о займе человек или вся семья должны тщательно оценить свои финансовые возможности. Наша компания может оплатить долги за квартиру, но не может избавить ее владельца от очередных коммунальных платежей и необходимости возвращать кредит. Поэтому брать заем следует с сознанием ответственности перед самим собой и своими близкими. **В**

Такой же щадящей тактики наступающей осенью намерены придерживаться и частные домоуправления. Как рассказал Анатолий Емельянов, представитель предприятия *SM Serviss*, коммерсантам приходится непросто:

– С началом кризиса долги наших клиентов за коммунальные платежи выросли примерно на 50%. Если год назад за нашими клиентами неоплаченных счетов было на 40 000 латов, то теперь – на все 70 000. Надо понимать одно: домоуправления вовсе не хотят выжать из своих клиентов последние соки. Но если люди вовремя не расплачиваются за услуги и обслуживание, то и мы не можем оплатить счета *Rīgas siltums* и прочих поставщиков. Пока мы в *SM Serviss* справляемся, погашаем долг жителей из собственных оборотных средств. Но знаете, что особенно обидно? Бабушки и дедушки платят исправно, а в должниках ходят состоятельные люди, живущие в квартирах с хорошим ремонтом, содержащие дорогих собак. Спрашиваешь, в чем дело, отвечают: «Нет денег».

## Маленькая отрадная новость

Вот и приходится домоуправлениям передавать дела в суд. *SM Serviss*, например, составил два десятка таких исков. Но думать, что борьба с должниками ведется исключительно такими методами, не нужно, говорит Анатолий Емельянов.

– Мы предлагаем задолжавшим жителям поработать на домоуправление, помочь с ремонтами и уборкой, обещаем списать хотя бы часть долга, но соглашаются единицы, – признал управляющий. – Но искать пути сотрудничества с жителями мы продолжим. Потому что все мы сейчас в одной лодке...

Окончить эту статью мне хотелось отрадной новостью. Такую новость мы не без труда, но нашли. На прошлой неделе министр экономики Артис Кампарс сообщил о социальном проекте *Latvenergo*. Начиная с 1 ноября малообеспеченные жители всей Латвии смогут получить особые идентификационные карты. Эти карты будут выдаваться им социальными службами, и их обладатели бесплатно получают от *Latvenergo* 500 киловаттчасов электроэнергии.

Подсчитано, что такая помощь в оплате коммунальных услуг будет доступна примерно 15% клиентов предприятия. Всего в Латвии планируется выдать 100 000 «энергетических» карт. Это один из немногих (если не единственный) социальных проектов, которые реально помогут жителям справиться с платежами и не захлебнуться в долгах. Ждем похожих шагов от прочих монополистов. **В**

## ✉ ПИШИТЕ ✉ НАМ ✉

Газета ждет ваших вопросов. Нам интересны ваши идеи и предложения. Мы рассмотрим жалобы рижан и постараемся помочь советом в сложных ситуациях. Депутаты Рижской думы, представители департаментов, опытные юристы, руководители крупных коммунальных предприятий – все они готовы дать вам ответ на страницах газеты «Делаем вместе!». Пишите. Мы на вашей стороне.

Адрес редакции: **Rīga, Nometņu iela, 9 – 7, LV-1048**; телефон: **20370208**. Вопросы можно прислать и по электронной почте на адрес [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv).

## МОГУТ ЛИ ВЫСЕЛИТЬ?

✉ «Живу с семьей в приватизированной квартире. Около семи месяцев назад потерял работу, жена не работает уже больше года. За это время накопился приличный долг по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг. В домоуправлении угрожают, что за долги могут выселить нас из собственной квартиры. Действительно ли они могут это сделать?» Борис, Иманта.



Для начала поясним, что в соответствии с требованиями статьи 12-й закона «О квартирной собственности» вы, как собственник квартиры, обязаны покрывать необходимые расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и ремонтом жилого дома, его коммуникаций и оборудования, а также – с содержанием земельного участка.

Эти расходы распределяют пропорционально площади квартир. Также вы обязаны рассчитаться за полученные коммунальные услуги.

Закон устанавливает, что если собственник имеет задолженность, то квартирная собственность может быть отчуждена через суд в пользу государства с одновременным выселением собственника квартиры, членов его семьи и других лиц, прожи-

вающих с ним (статья 16-я). Но на квартирную собственность взимание в связи с задолженностью может быть обращено только в случае, если собственник не имеет другого имущества.

По решению суда и в соответствии со статьей 17-й Закона о квартирной собственности отчужденная в пользу государства квартира подлежит реализации на аукционе за деньги. Бывшему собственнику после выселения и продажи жилья выплачивается стоимость реализации квартиры за вычетом судебных издержек, расходов на аукцион, погашения исков на те убытки, которые собственник причинил соседям или другим лицам в связи с использованием квартиры. Разумеется, из этой суммы вычитается и накопившийся долг. **B**

Ответы подготовила Св. Лисивненко

## КАК ПРЕВРАТИТЬ КВАРТИРУ В СОЦИАЛЬНУЮ?

✉ «Я – единственный член семьи, который имеет работу. Жена, двое детей и мать находятся на моем иждивении. Имеем статус малообеспеченной семьи, получаем дотацию на оплату квартиры и коммунальных услуг. Но все равно образуется задолженность, которая растет и достигла уже 565,40 лата. Слышал, что арендуемой квартире можно придать статус социальной. Если это так, что для этого нужно сделать?» Янис, Кенгаргас.

Согласно действующим правилам Кабинета министров право найма социальной квартиры должно быть подтверждено справками, которые отличаются для различных категорий претендентов на такую квартиру:

- для неимущих – это письменное заключение службы социальной помощи о соответствии статусу неимущих;
- для социально незащищенной семьи с тремя и более несовершеннолетними детьми – справка по месту жительства;
- для семьи, воспитывающей ребенка-инвалида, – справка с места жительства и удостоверение об инвалидности ребенка;
- для сироты без жилплощади – постановление Сиротского суда или самоуправления о помеще-

нии ребенка в детский дом или подобное учреждение, либо документы об опеке;

- для семьи, где все совершеннолетние члены являются пенсионерами или инвалидами, – соответствующие удостоверения и справка по месту жительства;
- для одиноких пенсионеров без кормильцев – справка по месту жительства;
- для одиноких инвалидов без кормильцев – справка по месту жительства и удостоверение об инвалидности;
- для политически репрессированных – справка по месту жительства и удостоверение политрепрессированного.

Статус социальной квартиры может получить однокомнатная



квартира, площадь которой не превышает 35 квадратных метров, при условии, если в ней проживает один человек. Если же в квартире имеется несколько жильцов, то жилая площадь рассчитывается следующим образом: 20 кв.метров на первое лицо и 15 кв.метров на каждого следующего арендатора.

Например, отец и мать, воспитывающие троих детей, могут занимать социальную квартиру площадью до 80 квадратных метров.

Более подробную информацию можно получить по бесплатному информационному телефону Департамента благосостояния Рижской думы 80005055. **B**

## КАКАЯ ПОЛЬЗА ОТ ТЕПЛОУЗЛОВ?

✉ «Хочу задать вопрос представителям Rīgas siltums. Заставив нас установить модернизированные теплоузлы, следит ли предприятие за достигнутым эффектом? Перед началом нового отопительного сезона хотелось бы узнать, экономим ли мы тепло с помощью этих агрегатов, или это опять выброшенные на ветер деньги?» Инна, Зиепниекалнс.

Отвечает Линда Ренце, Rīgas siltums:

– Расход теплоэнергии и экономический эффект от использования модернизированных теплоузлов зависит от многих факторов, например, от износа конструкций дома, окон и дверей, состояния перекрытий, расположения дома в зависимости от розы ветров и даже от привычек его жителей.

Также важна правильная регулировка теплоузла, которую обязан обеспечить специально обученный персонал.

Для каждого дома можно подсчитать пользу от установки модернизированного теплоузла, сравнив количество потребленной энергии в период с ноября по март до реконструкции и после нее. Общий же эффект

подсчитывается нами при сравнении динамики теплопотребления в двух группах домов, в одной из которых теплоузлы модернизированы, а в другой нет. Например, предприятие сравнило два случайно выбранных здания, в одном из которых установлен теплоузел старого образца, а другое уже два года использует модернизированное устройство.

Анализ показал, что при понижении наружной температуры примерно на 3 градуса потребление теплоэнергии в доме с новым теплоузлом повышается всего на 9,23%, а в контрольном доме – на 20,87%. **B**

**47 x 60 mm**  
**МЕСТО**  
**ДЛЯ ВАШЕЙ**  
**РЕКЛАМЫ**  
**30,25 Ls (с НДС)**  
[info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

**МЕНЯЕМ СТАРЫЕ**  
**ВОДОМЕРЫ НА НОВЫЕ,**  
сертифицированные в соответствии с нормами MID.  
**100% защита.**  
Производство и сборка в Италии.  
ул. Кандавас 41а, Рига  
Тел.: (+371) 67612523,  
67627695, 26327716  
Э-почта: [sanrems@inbox.lv](mailto:sanrems@inbox.lv)  
**SANREMS**

**97 x 60 mm**  
**МЕСТО ДЛЯ ВАШЕЙ**  
**РЕКЛАМЫ**  
**60,50 Ls (включая НДС)**  
[info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)



# НАЧИНАЕМ ЖИТЬ ПО-НОВОМУ

В Латвии принят «Об управлении жилищной собственностью». Что это значит?

Георгий ШАБАЛИН

4-го июня этого года Сейм в окончательном чтении утвердил «Закон об управлении жилищной собственностью» («Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums»). В силу он вступит 1-го января 2010 года. Однако обнародованный текст государственного законотворчества в среде специалистов, имеющих прямое отношение к его претворению в жизнь, уже сегодня вызывает немало вопросов...

## Закон противоречив, но он — закон

Поможет ли новый закон решить существующие проблемы обхозяивания жилья? По мнению специалистов, до этого далеко. Более того, в нем много неясных и требующих уточнения моментов. По словам руководителя *Vāka-2* **Сергея Сидорко**, закон вызывает немало вопросов, а некоторые его положения приводят в недоумение. Однако, как заметила председатель правления Латвийского общества собственников жилья **Лаймдота Шнидере**, если документ и осложнит чью-то жизнь, то скорее, это будут собственники жилья, которые останутся один на один со многими проблемами. На прочих уровнях отношения благодаря закону упростятся.

## Ну, собственник, держись!

Что в законе хорошо, так это то, что наконец-то внятно сказано: содержание жилья является обязанностью его собственника. Это общее мнение наших экспертов.

— Теперь хозяин жилья должен будет проникнуться сознанием ответственности и понять, сколько и за что платит, — уверен г-н Сидорко. — А то до сих пор нередки случаи, когда жилец заявлял: «Я плачу управляющему 20 сантимов с квадратного метра, а он ничего не делает!»

— Разграничение ответственности и обязанностей сторон очень важно — дополняет его председатель правления фирмы *Māju servīsa KSA* **Байба Плявия**. — После принятия закона управляющему будет легче договариваться с жильцами. А то до сих пор есть люди, которые не понимают, что такое обслуживание дома и судят об этом только по работе дворника — хорошо он убирает территорию или плохо. Радует и то, что закон требует подписания новых договоров между жителями и управляющими. Ведь во многих домах до сих пор действуют старые догово-

ра, на условиях которых при нынешнем положении дел на рынке обслуживания домов работать очень трудно.

С этим мнением согласна и г-жа Шнидере:

— Хорошо, что определена ответственность за жилье ее владельцев. Плохо лишь то, что они к этому не готовы — ни психологически, ни профессионально. Ведь далеко не все собственники обладают нужными знаниями в области техники, права и финансов.

— К положительной стороне нового закона я отнес бы и регламентацию технических норм и документов к ним, в частности, о капитальном или текущем ремонте, санитарно-техническом состоянии дома, — дополняет г-н Сидорко. — Такая регламентация полезна хотя бы потому, что теперь требования ко всем организациям, проводящим, скажем, ремонтные работы, будут одинаковыми.

Впрочем, смущает в новом законе гораздо больше, чем радует.

## Нет права на маневр

— Вызывает сомнение целесообразность нормы, обязывающей управляющего заключать договор аренды земли в том случае, если дом стоит на хозяйской участке, — продолжает г-н Сидорко. — Это похоже на лоббизм интересов владельцев земли. Управляющий не является арендатором. Арендаторы земли — собственники квартир, сегодня нет ограничений на размер арендной платы. Исходя из требований наших законов, собственник земли приобретает исключительные права без затрат получать гарантированный доход, т.к. управляющий обязан обеспечить содержание земли в соответствии с требованиями нормативов, администрировать взимание арендной платы и



гарантировать ее полное перечисление собственнику земли (даже при

условии, что не все собственники квартир рассчитались за аренду). Естественно, все затраты будут погашены за счет платежей собственников квартир.

Также в законе есть раздел, который требует от управляющего обеспечить обслуживание и содержание дома в соответствии с обязательными требованиями. С другой стороны, закон говорит, что управляющий в своей работе обязан учитывать платежеспособность населения. Как же будет работать первая норма, если у народа согласно второй норме кончатся средства? Такое возможно. Получается, какие-то ремонтные работы я не смогу выполнить из-за отсутствия этой самой платежеспособности клиентов. Формально это может послужить причиной того, что в один далеко не прекрасный день ко мне придут и скажут: ты не справился со своей работой, уходи. На мое место придет назначенный самоуправлением принудительный управляющий. Открывается широкое поле для злоупотреблений. Наш бизнес, хоть и не очень доходный, но все же стабильный — лакомый кусочек. В итоге возможен передел рынка в этой сфере бизнеса с помощью административных мер.

Недоумение также вызывает то, что по новому закону управляющий не имеет права тратить накопления дома ни на что другое, кроме как на ремонт. Нас лишают права на маневр, ведь не всегда жители будут исправно и в срок расплачиваться с нами за обслуживание и коммунальные услуги.

— До сего дня на рынке обслуживания царит большой бардак, — говорит г-жа Плявия. — Взять

ситуацию с переходом дома от одного управляющего к другому. До сих пор нигде не написано, как быть с долгами дома, завершением ремонтных работ. По сути, Министерству экономики нужно разработать на этот счет проект дополнительных правил Кабинета Министров. Пока такого проекта нет, многие вопросы висят в воздухе.

## Управдому высшее образование

— Новый закон предусматривает, что управляющим недвижимостью необходимо соответствующее высшее образование. На мой взгляд, — считает г-н Сидорко — это не что иное, как лоббирование учебных заведений, которые стали готовить профессиональные кадры управляющих. А ведь в Государственном агентстве энергетики, строительства и жилья уже был зарегистрирован стандарт этой профессии. В нем говорилось, что управляющий домом должен иметь высшее образование и опыт работы в этой сфере деятельности. От всех управляющих теперь требуют еще одного высшего образования, специального. Но это все равно, что, скажем, требовать образования пилота от руководителя авиакомпании!

— Да, управляющим придется попотеть, — согласна г-жа Шнидере. — Ведь чтобы получить сертификат высшей квалификации, теперь обязательным будет получение специального высшего образования. Встает вопрос: нам что, всем надо идти учиться, получать еще одно высшее образование? В моем случае, например, оно будет третьим... Я считаю, что сертификацию управдомов можно было вести так, как это делает Латвийский союз строительных инженеров. Они проверяют у претендентов документ об образовании, практические навыки, минимальные экономические и юридические знания. Можно

было бы приготовить специальную экзаменационную программу и для нас, управляющих.

## Закон далек от совершенства

— Те, кто работал над законом Об управлении жильем, рассматривали его как закон, который со временем будет дополняться разного рода правилами КМ и поправками, — убеждена г-жа Плявия. — Например, еще предстоит прояснить, как должна выглядеть смета обслуживания дома, что в ней запланировано, как вести учет коммунальных услуг и т.д. Когда это будет регламентировано, легче станет всем — и управляющему, и жильцам. Станет меньше недоумений, независимо от того, обслуживает вас кооператив, частная компания или самоуправление.

Г-жа Шнидере тоже считает необходимыми новые правила КМ, которые пополнили бы закон:

— В законе точно не указано, как дом обслуживать, в нем говорится только об управлении. Но для того, чтобы обслуживание также было нормативно определено, нужен дополнительный документ. Кстати, в правилах Кабинета Министров №1014 впервые в государственных нормативных актах на четырех страницах определено, какие услуги должен оказывать жильцам многоквартирного жилого дома управдом. По сути, до декабря прошлого года мы работали в тумане. Однако аналогичного документа в приложение к новому закону надо еще подожать.

— В том, что закон далек от совершенства, — закончил разговор г-н Сидорко, — меня убедил такой факт: в разговоре с юристами, специализирующимися в этой области права, я узнал, что после принятия закона работы у них прибавится. Это, знаете ли, пугает. **В**

(Самое важное о новом законе читайте на стр. 10–11)



- ◆ Ватин, войлок, синтепон
- ◆ Тепло-звукоизоляционные, фильтровальные, геотекстильные материалы
- ◆ Наполнитель для подушек и одеял
- ◆ Стежка

Rīga, Nometņu 59, LV-1002  
Тел./Факс: 67805083, моб. тел. 29209399  
Э-почта: ale@parks.lv

## Важнейшее из

# ЗАКОНА ОБ УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

(вступает в силу с 01.01.2010)

(...)

## Статья 2. Цели и задачи закона

### (1) Целями этого закона является:

- 1) обеспечить эксплуатацию и содержание жилых домов в соответствии с требованиями нормативных актов;
- 2) способствовать улучшению жилых домов в течение всего времени их эксплуатации;
- 3) обеспечить любому жилому дому непрерывный процесс управления;
- 4) сохранять и развивать эстетическую ценность жилого дома, как объекта окружающей среды, таким образом развивая ценность самой среды;
- 5) в течение эксплуатации жилого дома устранить все риски, связанные с безопасностью общества или окружающей среды;
- 6) совершенствовать профессиональную квалификацию персон, связанных с управлением жилыми домами, чтобы улучшить организацию труда и эффективность работы по управлению.

(2) Закон определяет принципы управления жилым домом, взаимоотношения лиц, связанных с процессом управления, их права, обязанности и ответственность, а также компетенцию государства и самоуправления.

## Статья 3. Сфера действия закона

Закон распространяется на управление всеми жилыми домами независимо от того, кто является собственником этого дома, за исключением случаев, предусмотренных законом.

## Статья 4. Принципы управления жилым домом

### Принципы управления жилым домом таковы:

- 1) Непрерывность процесса управления, которая обеспечивает сохранение качеств жилого дома в течение всего времени его эксплуатации;
- 2) по возможности, выбор оптимальных методов работы по управлению, в том числе, составление оптимальных расходов на управление жилым домом, соотнося их с платежеспособностью жителей дома;
- 3) содержание и качество предоставляемых услуг обеспечивает сохранение качеств жилого дома в течение всего времени его эксплуатации;
- 4) недопустимость затрагивания безопасности или здоровья индивидуума в процессе управления;
- 5) сохранение и улучшение качеств окружающей среды в процессе управления.

## Статья 5. Обеспечение жилого дома управлением

(1) Обеспечение жилого дома управлением (в том числе, принятие решений, связанных с управлением, заключение сделок) является обязанностью собственника жилого дома.

(2) Все решения, связанные с управлением домом, принимаются в порядке, описанном в законе О квартирной собственности.

## Статья 6. Действия по управлению жилым домом

### (1) Управление жилым домом включает в себя:

- 1) обязательные действия по управлению;
- 2) прочие действия по управлению.

### (2) Обязательные действия по управлению таковы:

- 1) содержание жилого дома (физическое сохранение) (далее – содержание) в соответствии с требованиями нормативных актов;
- а) санитарный уход за жилым домом,

b) обеспечение отопления, холодной воды, канализации, а также вывоза бытовых отходов,

с) обследование жилого дома и установленного в нем оборудования и коммуникаций, техническое обслуживание и текущий ремонт,

d) обеспечение выполнения условий, предъявляемых к жилому дому, как к объекту среды,

e) выполнение минимальных требований к энергоэффективности жилого дома;

2) планирование и организация работы по управлению, надзор за нею, в том числе:

а) подготовка рабочего плана мероприятий по управлению, в том числе плана мероприятий, необходимых для содержания,

b) подготовка проекта бюджета на соответствующий год,

с) организация финансового учета;

3) ведение дела жилого дома (далее – дело дома);

4) заключение договора об использовании прикрепленного к дому земельного участка с владельцем земли;

5) предоставление информации государственным и муниципальным учреждениям.

(3) Другие действия по управлению – это действия, связанные с управлением жилым домом, которые выполняются в зависимости от желания и платежеспособности владельца жилого дома. К ним же относятся действия, связанные с подготовкой долгосрочного плана мероприятий по улучшению и благоустройству жилого дома.

(...)

## Статья 11. Условия договора управления

(...)

(2) В договоре управления должны быть указаны по меньшей мере следующие сведения и условия:

- 1) информация о сторонах, заключающих договор;
- 2) адрес жилого дома, который отдается в управление;
- 3) порученные управляющему обязательные действия по управлению в соответствии с условиями второй части статьи 6 настоящего закона;

4) порученные управляющему прочие действия по управлению дома, согласно пожеланиям и платежеспособности владельца недвижимости.

5) сроки и порядок предоставления отчета о выполненных заданиях по управлению, в том числе – отчета о расходовании финансов, переданных в ведение управляющего;

6) порядок, в котором управляющий предоставляет информацию владельцу жилого дома;

7) вопросы, по которым владелец жилого дома уполномочил управляющего принимать решения вместо него, заключать договора вместо него, а также производить и получать платежи, представлять владельца жилого дома в суде;

8) объем расходов, связанных с выполнением задач по управлению, порядок определения и оплаты таких расходов, отдельно указывая:

а) объем соответствующих обязательных затрат, порядок их определения и оплаты,

b) объем прочих затрат, связанных с управлением жилым домом, в том числе расходов на улучшение и благоустройство жилого дома, порядок их определения и оплаты,

с) вознаграждение за управление, если стороны пришли к согласию по этому вопросу, а также порядок определения и выплаты этого вознаграждения;

9) правила, регламентирующие предоставление информации, связанной с управлением жилого дома, государственным и муниципальным учреждениям;

10) объем передоверия, если наниматели пришли к соглашению о передаче исполнения поручения об управлении;

11) порядок изменения и прекращения договора об управлении;

12) порядок передачи обязательств и дел, связанных с договором об управлении, в случае, если договор был заключен, изменен или расторгнут.

13) срок договора об управлении;

14) объем ответственности управляющего и момент ее вступления в силу.

## Статья 12. Перенятие дел и обязательств, вытекающих из закона Об управлении

(1) Все обязательства и дела, вытекающие из закона Об управлении, передаются в соответствии с актом о сдаче-приеме. Этот акт является неотъемлемой частью договора об управлении.

(2) Обязанностью собственника жилого дома является в течение месяца задать управляющему задание по управлению, если только в договоре не сказано иначе, а также – обеспечить делопроизводство, необходимое для выполнения такого задания, в том числе:

1) дело дома или отдельные входящие в него документы;

2) решение владельца жилого дома по вопросам, связанным с заданием на управление;

3) остальные дела в соответствии с договором об управлении.

(3) Если в договоре об управлении не сказано иначе, то в течение месяца после окончания законных отношений, связанных с управлением, управляющий обязан по акту о сдаче-приеме передать владельцу жилого дома:

1) дела, переданные ему в соответствии с частью второй данной статьи;

2) обзор доходов и расходов на день, обозначенный в акте сдачи-приема;

3) неизрасходованные накопления (вещи, финансовые средства, в том числе, деньги и др.) на день подписания акта о сдаче-приеме;

4) вещи, приобретенные на средства владельца жилого дома во время управления, а также выданные во владение или пользование;

5) обязательства владельца дома, полученные на основании задания на управление домом;

6) прочие обязательства и дела в соответствии с пунктами договора об управлении.

## Статья 13. Квалификация управляющего жилым домом

(1) Управляющий имеет право исполнять поручение по управлению многоквартирным жилым домом только в случае, если он получил необходимое для управления жилым домом профессиональное образование и обладает документом, удостоверяющим по меньшей мере четвертый уровень его квалификации, за исключением случаев, оговоренных в настоящей статье. Если управляющий является юридическим лицом, то необходимое для управления жилым домом профессиональное образование и документ, удостоверяющий по меньшей мере четвертый уровень квалификации, должен иметь тот сотрудник юридического лица, который непосредственно выполняет поручение об управлении по договору об управлении в соответствующем доме.

(2) Если общая площадь многоквартирного дома превышает 1500 квадратных метров, то необходимое для управления жилым домом профессиональное образование и удостоверяющий документ, по меньшей мере о третьем уровне квалификации, обязательны:

1) для владельца, который сам управляет принадлежащим ему жилым домом;

2) для владельца, который уполномочен выполнять действия по управлению на основании взаимного договора с прочими владельцами жилого дома. Договор должен быть

заклучен в порядке, предусмотренном Гражданским законом;

3) для работника общества или товарищества собственников, которое создано для управления домом, а также – для члена общества или товарищества собственников, который ведет соответствующую деятельность по управлению и сам является владельцем жилого дома.

(3) Если в случаях, упомянутых во второй части данной статьи, владелец жилого дома является юридическим лицом, то в таком доме необходимое для управления жилым домом профессиональное образование и документ, удостоверяющий по меньшей мере о третьем уровне квалификации, обязательны для того работника юридического лица, который выполняет поручение по управлению.

(4) Документ, удостоверяющий профессиональную квалификацию, не требуется управляющему многоквартирным домом, а также в случаях, когда общая площадь многоквартирного дома менее 1500 квадратных метров и им управляет:

1) сам владелец жилого дома;

2) владелец жилого дома, который уполномочен другими владельцами жилого дома выполнять действия управления на основании взаимного договора, заключенного в порядке, предусмотренном Гражданским законом;

3) общество или товарищество собственников жилого дома, созданное для управления жилым домом.

## Статья 14.

### Компетенция управляющего

(1) Объем поручения по управлению, условия и порядок его выполнения для управляющего обусловлены договором управления.

(...)

(2) Управляющий обязан предоставлять владельцу жилого дома актуальную, недвусмысленную и полную информацию по обязательным для владельца дома нормативным актам и вытекающим из них обязательствам, об обязательствах владельца дома, которые вытекают из поручения на управление, а также по запросу владельца дома информировать его по вопросам, относящимся к поручению на управление.

(3) Управляющий обязан письменно предупредить владельца дома о необходимых срочных мероприятиях для сохранения жилого дома от разрушения или разорения, а также рассчитать стоимость необходимых для этого мероприятий.

(4) Управляющий обязан информировать владельцев квартир о действиях или бездействии владельца отдельной квартиры, связанных с его жилищной собственностью, если эти действия или бездействие влияют или может повлиять на интересы владельцев других квартир.

(5) Управляющий имеет право получать финансовое обеспечение на выполнение поручения по управлению.

(6) Управляющий не имеет права использовать накопления владельца дома:

1) на покрытие убытков, возникших в результате его собственной деятельности;

2) на выполнение невыполненных обязательств владельца дома (покрытие долгов и т.п.).

(7) Отчуждать жилой дом, закладывать или отягочать вещественным правом, вести процессы, предпринимать нововведения, а также производить или получать платежи управляющий может только в том случае, если это предусмотрено в договоре об управлении.

## Статья 15. План работ по управлению и отчет о выполнении поручения об управлении

(1) С планом работ по управлению, определенных настоящим законом, управляющий в письменном виде знакомит владельца жилого дома не реже одного раза в год.

(2) Управляющий обязан по крайней мере один раз в год в порядке, обусловленном договором об управлении, предоставлять владельцу жилого дома письменный отчет о выполнении предусмотренных настоящим законом поруче-

ний по управлению, в том числе – отчет об использовании финансовых средств и имущества, доверенных управляющему.

## Статья 18. Регистр управляющих

(1) Любая персона, которая соответствует требованиям, выдвигаемым этим законом к управляющему, и заключившая договор об управлении жилым домом, а также – общество или товарищество, созданные собственниками жилья, которые на основании решения общего собрания собственников сами управляют домом, в течение месяца со времени заключения договора об управлении обязаны зарегистрироваться в регистре управляющих (далее – регистр), предъявив представителю регистра определенные данным законом документы.

(2) Физическое или юридическое лицо имеет право зарегистрироваться в регистре управляющих и в том случае, если они желают предложить услуги управляющего, соответствуют требованиям, выдвигаемым к управляющему, но не получили задания по управлению и не заключили договора.

(3) В регистре управляющих не должны регистрироваться управляющие многоквартирными домами, а также собственники многоквартирных домов, которые в соответствии с данным законом самостоятельно управляют принадлежащим им домом, общая площадь которого менее 1500 квадратных метров.

(4) Ознакомиться с записями и документами регистра может любой.

(...)

## Статья 21. Назначение принудительного управляющего

(1) Предложение о назначении дому принудительного управляющего может выдвинуть:

1) лицо, права которого затронуты в связи с выполнением нормативных актов настоящего закона или других, связанных с управлением жилого дома;

2) учреждение, в компетенции которого находится надзор за выполнением требований нормативных актов, регулирующих управление жилыми домами.

(2) Самоуправление, действующее на соответствующей административной территории (далее – самоуправление), выполняя свои законные функции и соблюдая порядок, определенный настоящим законом, может выдвинуть предложение о назначении принудительного управляющего жилого дома, если в жилом доме:

1) владелец не осуществляет управление жилого дома или сам не поручил этого управляющему, в результате чего возникла угроза жизни, здоровью, безопасности людей, имуществу или среде (далее – угроза);

2) управление домом производится, но так, что вызывает угрозу.

(3) Самоуправление имеет право на назначение принудительного управляющего жилого дома в порядке, определенном настоящим законом, если владелец дома не занимается управлением жилого дома или не поручил делать это управляющему, в результате чего возникла возможность угрозы жизни, здоровью, безопасности людей, имуществу или среде (далее – возможность угрозы);

(4) Самоуправление принимает решение о назначении принудительного управляющего, если ранее:

1) констатировано, что в жилом доме не предпринимались оговоренные в статье 6 настоящего закона действия по управлению или часть их, в результате чего возникла угроза (вторая часть настоящей статьи) или может возникнуть возможность угрозы (третья часть настоящей статьи);

2) владельцу жилого дома после констатации факта, оговоренного в пункте 1 настоящей части, незамедлительно отправлено письменное сообщение, в котором:

а) указан срок, в который должна быть устранена угроза, объявлено предупреждение о выдвигании принудительного управляющего, а также высказано предупреждение о возможности отказа в помощи самоуправления по реновации или реставрации жилого дома.

б) если в доме из-за отсутствия управления или при его недостаточном объеме возникла возможность угрозы, в письме владельцам недвижимости должен быть указан

срок, в который должны быть устранены обстоятельства, которые могут создать угрозу, и объявлено предупреждение о возможности отказа в помощи самоуправления по реновации или реставрации жилого дома;

3) констатировано, что в сроки, указанные в предупреждении, угроза или обстоятельства, которые могут создать угрозу, не устранены, и владелец не начал никаких мероприятий, чтобы их устранить.

(...)

(5) Срок для устранения угрозы должен составлять не менее трех месяцев. Самоуправление имеет право:

1) назначить более короткий срок для устранения угрозы, руководствуясь соображениями о жизни, здоровье, безопасности людей, имущества или среды;

2) продлить соответствующий срок, если владелец жилого дома в срок, изначально указанный самоуправлением, после предупреждения представил информацию и документы о действиях, начатых для устранения угрозы или обстоятельств, которые могут ее вызвать.

(6) Принудительного управляющего назначают:

1) в случае, оговоренном во второй части настоящей статьи, – на время, до того момента, когда будет устранена упомянутая в решении угроза, и владелец жилого дома или лицо, им уполномоченное, смогут начать управление жилым домом;

2) в случае, оговоренном в третьей части настоящей статьи, – на время, до того момента, когда будут устранены обстоятельства, которые могут создать угрозу, и владелец жилого дома или лицо, им уполномоченное, смогут начать управление жилым домом.

(...)

## Статья 25. Компетенция принудительного управляющего

(1) В обязанность принудительного управляющего входит устранение существующей или возможной в жилом доме угрозы в сроки, установленные самоуправлением. Одновременно он должен проводить определенные второй частью статьи 6 настоящего закона обязательные действия по управлению.

(2) Жильцы и арендаторы помещений жилого дома обязаны возместить принудительному управляющему определенные решением самоуправления обязательные расходы в соответствии с площадью помещений, находящихся в их распоряжении, а также обеспечить плату за услуги, связанные с использованием соответствующего помещения.

(...)

(4) Назначенный управляющий не имеет права в жилых и нежилых помещениях управляемого жилого дома селить новых жильцов (в том числе и членов семей нанимателей) и арендаторов, заключать договора найма и аренды помещений.

(...)

(6) После того, как истечет назначенный решением самоуправления срок устранения угрозы или возможности угрозы, назначенный управляющий представляет самоуправлению отчет в письменном виде о произведенных работах и израсходованных средствах.

## Переходные правила

4. Все договора об управлении, которые имели в силу к моменту вступления в силу данного закона, должны быть приведены в соответствие с законом к 31 декабря 2011 года.

5. До 31 декабря 2011 года работы по управлению многоквартирным домом имеет право производить любая персона, получившая необходимое для управления многоквартирным домом образование и документ, удостоверяющий как минимум третий уровень ее квалификации, исключая случаи, упомянутые в статье 6 переходных правил.

6. Персоны, которые на момент вступления в силу этого договора заключили договора об управлении жилыми домами, имеют право выполнять принятые на себя обязательства по управлению независимо от того, соответствует ли их квалификация статье 13 данного закона, но не дольше, чем 31 декабря 2011 года.



Золотой сентябрь постучался в двери и вошел, не дожидаясь особого приглашения. Он принес с собой прохладные вечера, запах яблок и ранние звезды и каждого награждает желанием непременно сходить в лес по грибы. Чудное время! Не упустите его, потому что сентябрем можно наслаждаться, любоваться и даже лечиться. Для вас – подборка осенних советов из моего маленького архива.

Анна, ваш тайный советник

УБОРКА

## В ПОСТЕЛИ С ВРАГОМ

Микроживность, обитающая в домашней пыли квартир, неплохо изучена специалистами. Сентябрь — самое время поговорить об этом, поскольку именно в этот период начинают активно размножаться эти миниатюрные, размером не более полумиллиметра, монстрики — клещи домашней пыли.

В воздухе наших квартир содержится в десятки раз больше загрязняющих веществ, чем в воздухе самой оживленной городской улицы. Ведь в жилище проникают не только загрязнения извне (пыльца, выхлопные газы, пыль с одежды и обуви): значительная часть того, чем мы дышим дома, — продукты нашего быта и нашей же жизнедеятельности. В трехкомнатной квартире за год образуется до 40 кг пыли, а за сутки через легкие горожанина «прокачивается» до 6 млрд. пылинок!

Домашняя пыль — весьма своеобразная экологическая ниша. Она населена клещами, микроскопическими грибами, бактериями, водорослями и дрожжами. Большая часть этой флоры-фауны способна вызывать развитие аллергии. И как следствие — такие заболевания, как бронхиальная астма, atopический дерматит, конъюнктивит, аллергический насморк, ринит. Ими страдает до 25% городского населения.

Аллергию вызывают не сами клещи, а клещевые аллергены — по своей природе они, как правило, являются пищеварительными ферментами. Эти мелкие частицы легко поднимаются в воздух и оседают на слизистой оболочке наших дыхательных путей и так проникают в кровь.

Так что тем, кто не горит желанием в начале каждой осени страдать от аллергии, эксперты настоятельно рекомендуют позаботиться о своем жилище. Скажем,

установить в квартире гидрометр — прибор, измеряющий уровень влажности. Как только показатель превысит 50%, имеет смысл проветрить постельное белье, высушить на солнце матрац, хорошенько пропылесосить ковры.

Впрочем, опасаться в собственной квартире нам стоит не только клещей. Ученые установили, что рядом с нами обитают многочисленные возбудители инфекционных и в первую очередь грибковых заболеваний. Это дрожжевые и плесневые грибы, которые постоянно присутствуют в домашней пыли, а также на листе и в цветочных горшках. Вот незадача: выходит, современному горожанину даже кактусы да фикусы могут пойти во вред.

### Как бороться?

- Перьевые подушки и одеяла замените на синтетические.
- Чаще проветривайте помещение и проводите влажную уборку.
- Выбирайте закрытые шкафы и полки. Книжки храните в застекленных шкафах, периодически протирайте их.
- Протирайте влажной тряпкой листья комнатных растений, опрыскивайте водой.
- Для борьбы с клещами не менее двух часов просушивайте на солнце подушки, одеяла, пледы. Клещи обитают в постели, им здесь тепло и сытно — они питаются отмершим эпидермисом человека. Раз в неделю меняйте постельное белье, проглаживайте его утюгом. **B**

## ЛЕЧИТЬСЯ ЯБЛОКАМИ!

Яблоко с полным правом считается самым полезным фруктом из всех существующих. Разумеется, другие фрукты также содержат полезные вещества, но именно в яблоках комбинация полезных элементов наиболее удачна.

Не зря англичане говорят «An apple a day keeps the doctor away» (Одно яблоко в день — и врач не нужен).

Археологи утверждают, что даже пещерные люди употребляли яблоки в пищу. Плиний Старший описывает 23 сорта яблок, известных в Риме. Благодаря римским солдатам яблоко перекочевало в Европу, и теперь это один из самых популярных и доступных фруктов.

Яблоки содержат витамин С, который полезен для иммунной системы организма. Ослабление иммунитета выражается, в частности, в предрасположенности к простудным и вирусным заболеваниям. В яблоках также содержатся флавоиды, известные своими антиоксидантными свойствами. Они помогают предотвращать сердечно-сосудистые заболевания.

Яблоки — низкокалорийный продукт. Обычное яблоко среднего размера содержит не более 70–100 калорий. Организм просит шоколадку или конфету? Съешьте яблоко! Таким образом вы удовлетворите потребность организма в сахаре при минимальном количестве калорий. Постоянное употребление яблок в пищу помогает предотвращать появление различных видов раковых заболеваний.

Содержащиеся в яблоках фенолы оказывают двойной эффект на уровень холестерина в крови, одновременно уменьшая количество так называемого «плохого» холестерина и повышая уровень «хорошего».

Яблочный сок нейтрализует те бактерии ротовой полости, которые способствуют разрушению зубной эмали и структуры зубов. Поэтому не стесняйтесь после каждого приема пищи почистить зубы и/или съесть вкусное яблоко.

Содержащиеся в яблоках фитонутриенты предотвращают такие нейродегенеративные заболевания головного мозга, как болезнь Паркинсона и болезнь Альцгеймера.

Здоровые легкие — это так просто! Исследование, проведенное Ноттингемским научно-исследовательским институтом, показало, что еженедельное употребление 5 яблок способствует снижению уровня респираторных заболеваний (включая астму).

- Яблоки содержат пектиновые вещества, которые задерживают развитие вредных микроорганизмов в кишечнике, нормализуют процесс пищеварения, способствуют выведению холестерина из организма.
- Лечебное действие яблок при колитах и других заболеваниях кишечника объясняется не только наличием пектиновых веществ, но и фитонцидов.

■ Яблоки обладают общеукрепляющим действием, поэтому назначаются ослабленным лицам, перенесшим тяжелые заболевания.

■ При заболеваниях сердечно-сосудистой системы, почек, избыточном весе рекомендуется систематически 1–2 раза в неделю устраивать разгрузочные дни (1,5–2 кг очищенных яблок в день).

■ Очень полезны «яблочные» дни для работников, занимающихся напряженным умственным трудом.

■ Большим атеросклерозом, гипертонической болезнью следует постоянно включать яблоки в рацион.

■ Яблоки и яблочный сок советуют употреблять при заболеваниях печени, почек, мочевого пузыря, мочекаменной болезни, артритах.

■ При остром и хроническом нефритах рекомендуют употреблять свежие яблоки, а также кисели, салаты с яблоками и печеные плоды.

■ При колитах, сопровождающихся поносами, показаны зрелые сладкие протертые яблоки или яблочные соки с мякотью, при запорах же рекомендуют съедать натощак 1–2 свежих или печеных кислых яблока (клетчатка и органические кислоты усиливают перистальтику кишечника).

■ Яблоки богаты солями калия и танином, обладают мочегонным действием, задерживают образование мочевой кислоты, поэтому рекомендуются как профилактическое и лечебное средство при подагре и мочекаменной болезни.

■ Полезны яблоки при водянке и отеках.

■ При простудных заболеваниях, кашле, хрипоте употребляют настой листьев яблони: 1 столовую ложку измельченных сухих листьев заливают 1 стаканом кипящей воды, настаивают 20 минут и принимают по 1/3 стакана 4–5 раз в день.

■ При диабете полезны сорта яблок с низкой сахаристостью и с высоким содержанием витамина С.

■ При ожирении полезна смесь соков: 100 г яблочного сока, 50 г дынного, 1 чайная ложка томатного и 2 столовые ложки лимонного сока.

■ Яблочный чай принимают в теплом виде по 3–4 чашки в день при мочекаменной болезни, подагре, ревматизме, кашле, охриплости, колитах. 3 неочищенных нарезанных яблока средних размеров заливают 1 л воды, кипятят 10 минут на слабом огне, добавляют по вкусу сахар и лимон. **B**

### ВНИМАНИЕ!

Больным гиперацидным гастритом, язвенной болезнью желудка и двенадцатиперстной кишки, дискенизией желчных путей по гипертоническому типу рекомендуются сладкие сорта яблок, а лицам с гипоацидным гастритом, спастическим колитом, дискенизией желчных путей по гипокINETическому типу необходимо употреблять кислые сорта.

## ВСЁ ДЛЯ ИДЕАЛЬНОЙ ЧИСТОТЫ

Всё для уборки наружных помещений — щетки, метлы, перчатки, ножницы, средства для снятия граффити со стен, мусорные контейнеры.

Всё для уборки внутренних помещений — мешки для отходов, моющие средства для окон, полов и стен, инвентарь для уборки и гигиенические товары.



PRĀNA KO SIA

Рига, ул. Балта, 27 (Ильгюциемс), Тел.: 67609700, 26421459

Теперь наши товары также в ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИНЕ  
WWW.PRANA-KO.LV

