

# Делаем Вместе!

№7(24), август 2010

**КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ ПРАВЛЕНИЕ  
ОБЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ?  
ДЕЙСТВЕННЫЕ СОВЕТЫ**

стр. 10-11



**ЛИЕПАЯ: ПЕРВЫЙ ОПЫТ**



стр.5

**ОБЪЕДИНЕНИЯ ГОРОДСКИХ ДОМОУПРАВЛЕНИЙ**

**Самое важное о жилье и коммунальных услугах**

**АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ:  
«ДОЛГИ ЖИТЕЛЕЙ –  
ОБЩАЯ ПРОБЛЕМА!»**

стр.  
**3,8**



**ТАКЖЕ В НОМЕРЕ ВСЁ  
О КОММУНАЛЬНЫХ ДОЛГАХ**

**КТО ВИНОВАТ В ТОМ,  
ЧТО ЖИТЕЛИ НЕ ПЛАТЯТ?**

**КАК БОРЮТСЯ СО ЗЛОСТНЫМИ  
НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ  
В РАЗНЫХ ГОРОДАХ ЛАТВИИ?**

**КАКИЕ ЗАКОНЫ НУЖНО  
ИЗМЕНИТЬ, ЧТОБЫ  
ДОЛЖНИКОВ СТАЛО  
МЕНЬШЕ?**

**ВЕЗДЕ ЛИ НАЧНЁТСЯ  
ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН?**

**КАК ЖИТЕЛИ  
ДОМОВ-ДОЛЖНИКОВ  
МОГУТ САМИ  
СЕБЕ ПОМОЧЬ?**

**КОЛОССАЛЬНЫЕ СКИДКИ  
ДЛЯ ЧИТАТЕЛЕЙ  
НАШЕЙ ГАЗЕТЫ**

**ВНИМАНИЕ!  
АКЦИЯ!**



стр.  
**12**

Унитаз Dalia с крышкой — 44,90 Ls  
(производство ЕС, гарантия 5 лет)  
Бойлер Termex 80 литров — 55,50 Ls  
Шкафчик с раковиной 50 см — 47,50 Ls  
Korad 11тип 500x1400 — 29,90 Ls (15 м<sup>2</sup> пл.)  
Радиаторы — скидка до 30%



SIA SANTEHNIKAS PARADĪZE  
67187928, 29259805, 26193340  
www.santehnikasparadize.lv



**ВАННА  
В  
ВАННЕ**

**ЗА 2 ЧАСА!**

доставка, установка,  
5 лет гарантии

**СДЕЛАНО В ЛАТВИИ  
ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ**

☎ 67243324, 26310088  
www.vannavanna.lv

**ДВЕРИ**  
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ  
МЕЖКОМНАТНЫЕ  
ОГНЕУПОРНЫЕ



СКИДКА НА ОКНА 37% НА ДВЕРИ 15%  
М. 27099962 Т. 67271115

WWW.BALTIJASDURVIS.LV

**ОКНА**  
ПЛАСТИКОВЫЕ  
ДЕРЕВЯННЫЕ  
АЛЮМИНИЕВЫЕ



М. 27064112 Т. 67271115

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ  
ЦЕНТРЕ**

**В Риге,  
на ул. Лачплеша, 24,  
корп. В**

**СДАЮТ  
ПОМЕЩЕНИЯ**

+ ДЛЯ ЧАСТНОЙ  
ПРАКТИКИ  
+ ДЛЯ МЕДИЦИНСКИХ  
УЧРЕЖДЕНИЙ

Tālrūnis:  
**29720081**

# ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ДОМАМИ: СКОРО ПЕРВАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Недавно в Латвии была образована Гильдия управляющих домами. Представитель этой организации Ингмарс Инбергс рассказал, что летом гильдия времени даром не теряет.

В профессиональное объединение уже вступило около семидесяти человек – специалисты сферы обслуживания жилья, работники домоуправлений, студенты вузов, обучающиеся на соответствующих программах.

Гильдия управляющих, созданная этим летом, поставила перед собой несколько амбициозных целей, среди которых – защита профессии управляющего, создание программ обучения и повышения компетенции, главное же – ведение регистра управляющих, предусмотренного



Законом об управлении жилыми домами.

– **Над чем гильдия работает сегодня?** – спросили мы у Ингмара Инбергса.

– Этим летом мы поставили перед собой две цели. Первая – расширение числа членов гильдии, поэтому сегодня мы активно работаем в регионах и

ожидаем, что после периода отпусков наша организация расширится и наберет совсем другие обороты. Вторая цель – это проведение первой конференции гильдии.

– **Когда эта конференция состоится?**

– Запланировали ее на 14 сентября. Пройдет конференция в Министерстве среды, начало мероприятия в 11:00. Мы хотели бы впервые собрать вместе членов гильдии и обсудить наши общие цели. Правление ознакомит товарищей с проведенной работой и планами на ближайшие шесть месяцев. На презентацию будут приглашены гости из Министерства экономики, Рижского технического университета, Министерства среды.

Второй вопрос повестки дня – актуализация темы «соседских долгов». Ожидается сложная дискуссия.

Наша цель заключается в том, чтобы собрать за круглым столом управляющих, представителей профессиональных ассоциаций поставщиков коммунальных услуг и политиков, принимающих решения. Тема разговора неудобная, особенно перед грядущими выборами в парламент, однако рано или поздно такую дискуссию нужно начинать.

– **Кто сможет принять участие в конференции и дискуссии?**

– Первая конференция Гильдии управляющих будет закрытой – только для членов организации и приглашенных лиц. Но у профессионалов нашей отрасли еще есть время прислать нам анкеты на вступление в гильдию (форму анкеты и заявления можно найти на сайте Латвийской ассоциации управляющих [www.Inpa.lv](http://www.Inpa.lv)) и получить приглашение на конференцию. **B**

## НА ПРИНУДИТЕЛЬНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕТ ДЕНЕГ

### РИГА НЕ МОЖЕТ ЗАПУСТИТЬ СИСТЕМУ ЗАЩИТЫ ЖИТЕЛЕЙ ПЛОХО ОБСЛУЖИВАЕМЫХ ДОМОВ

На днях исполнительный директор Риги Юрис Радзевич побывал в парламенте и рассказал членам Жилищной подкомиссии о том, почему в столице не работает правильная, в общем-то, норма Закона об управлении, предусматривающая назначение принудительных управляющих.

Система принудительных управляющих призвана защищать, например, жителей хозяйских домов. Согласно Закону об управлении, если владелец или нанятый им управляющий должным образом о здании не заботится (не вывозит мусор, не подключает основные услуги, не проводит аварийные ремонты), домоуправление имеет право закрепить за этим домом более толкового управляющего. Насильно. Тот должен решить все вопросы с обслуживанием проблемной недвижимости, подключить квартиры мерзнувших жителей к отоплению и т.п. Законом предусмотрено, что деньги в работы изначально вкладывает домоуправление, затем же город взыскивает расходы с владельцев дома.

На бумаге все красиво и гладко. В жизни же институт принудительных

управляющих не начал действовать. Многие дома столицы, как сообщил Радзевич, находятся в критическом состоянии, их жители требуют от домоуправления назначения принудительного домоуправа!

Но Рига не спешит – ремонт заброшенных хозяевами домов, их подключение к коммунальным сетям стоит больших денег. Платить придется городу. Но сколько зданий Рига спасет за свой счет: пять, десять? Взыскать расходы с хозяев, как правило, невозможно, те находятся на грани банкротства или трижды заложили недвижимость в разных банках. «Если мы станем бездумно вкладывать деньги в такие дома, нас обвинят в растрате городских средств», – считает Радзевич и просит Сейм уточнить порядок принудительного управления, а

также – дать городу возможность более эффективно взыскивать свои расходы с хозяев-нерадивцев.

– Проблему нужно решать не только в рамках Закона об управлении, – говорит секретарь Жилищной подкомиссии Сейма Юрий Соколовский, – но и при помощи других нормативных актов. Например, требуются изменения в Гражданском кодексе, позволяющие в первую очередь взыскивать с должников не ипотеку, а коммунальные платежи. Однажды мы пытались продвинуть подобную инициативу, но предложение застряло в Юридической комиссии Сейма. Депутаты-фундаменталисты посчитали, что изменения в Гражданском кодексе просто недопустимы, и попытка решить проблему провалилась.

Также Жилищная подкомиссия Сейма уже предлагала закреплять квартирный долг не за владельцем, а за самим объектом недвижимости.

– Сегодня новый владелец квартиры или дома не обязан покрывать долги своего предшественника. Это каса-

ется и расходов по принудительному управлению, – рассказал Юрий Соколовский, – поэтому у муниципалитета нет никакой уверенности, что владелец дома, приведенного в порядок за средства города, не продаст его и не лишит власти возможности получить обратно вложенные средства. Полгода назад мы поднимали проблему закрепления долга за недвижимостью, но и эта инициатива не получила поддержки наших коллег. Видно, депутаты из других парламентских комиссий не понимают глубины проблемы...

Депутаты Жилищной подкомиссии полагают, что Закон об управлении предусмотрел все нюансы назначения принудительных управляющих, и все, что сегодня останавливает городские власти от применения этого инструмента – это страх потерять большие деньги. Помочь тут можно только изменением ряда других законов. Решение не будет быстрым, говорит Юрий Соколовский, но подкомиссия намерена продолжить работу над этой проблемой. **B**

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

Ищите свежий номер газеты в домоуправлениях Риги:

- «Rīgas namu apsaimniekotājs»
- «Rīgas centra apsaimniekotājs»
- «Avota nami»
- «Kengaraga nami»
- «Juglas nami»
- «Purvcieņa nami»
- «Valdemāra nami»
- «Mežciema namsaimnieks»
- «Kurzemes namu apsaimniekotājs»
- «Vecmīlgrāvis»
- «Pļavnieku nami»

- «Krasta nami»
- «Daugavas nami»

А также в:

- Бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья
- Торговом центре «EKSI» – SIA «Ra&Riss», ул. Катлакална, 13, Плявниеки, Рига
- Магазины «Prāna Ko», ул. Балта, 27, Рига
- Торговых центрах «Būvniecības ABC»:
  - ул. Пернавас, 27/29, Рига
  - ул. Мукусалас, 93, Рига
- Социальной службе бывшего Видземского предместья



Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 15 сентября

## ЦИФРА МЕСЯЦА

29,5%

Столько ипотечных кредитов жители Латвии просрочили на конец июня этого года. Это на 1,9 процентного пункта больше, чем в

конце 2009 года, сообщает Комиссия по рынку финансов и капитала.

Доля просроченных кредитов, выданных домашним хозяйствам на приобретение, реконструкцию и ремонт жилья, в конце июня 2010 года составила 27,9% — на 2,1% больше, чем в конце 2009 года.

На приобретение, реконструкцию и ремонт жилья домашним хозяйствам на конец июня было выдано кредитов на 4,749 млрд латов, без задержек выплачиваются кредиты на 3,426 млрд латов. **В**

## ЦИТАТА МЕСЯЦА

«Стоимость нагрева горячей воды в Риге в августе не изменится и составит 40,13 Ls/MWh. Долги домоуправлений за теплоэнергию сегодня держатся на уровне 5,8 миллионов латов, что на 2% больше, чем в прошлом году. Мы надеемся, что до отопительного сезона рижане соберутся с силами и расплатятся за прошлогодние услуги. Rīgas siltums тем временем проводит ремонт и проверку своих сетей, чтобы в октябре подключить к теплу более 7000 домов, являющихся нашими клиентами».

Линда Ренце, руководитель Отдела информации Rīgas siltums

## ФАКТ МЕСЯЦА

Городская дума Юрмалы, представители рижских и юрмальских негосударственных организаций обратились к высшим руководителям государства с требованием кардинально переработать нормативные акты, определяющие начисление налога на недвижимое имущество.

Жители Юрмалы считают, что размер налога должен быть соизмерим со средней месячной зарплатой в государстве и не превышать 5% от годовых доходов домохозяйств.

# АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ: «ДОЛГИ ЖИТЕЛЕЙ — ЭТО ОБЩАЯ ПРОБЛЕМА!»

## KURZEMES NAMU APSAIMNIEKOTĀJS НАЧАЛ БОРЬБУ СО ЗЛОСТНЫМИ НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

Крупнейшее домоуправление Риги *Kurzemes namu apsaimniekotājs*, обслуживающее около 1000 домов, признает, что долги клиентов за коммунальные услуги достигли критической отметки. Новый руководитель *KNA* Александр Саковский говорит: «Мы намерены всерьез взяться за злостных неплательщиков — среди людей, накопивших долг выше 1000 латов, таких, по моим оценкам, около половины».

Александр Саковский человек в *KNA* не новый, пять лет назад он уже работал финансовым директором этого домоуправления, многое здесь знает. Но даже он, перенимая организацию у своего предшественника Артура Лифшица, не ожидал увидеть ее в таком печальном положении.

Долги жителей по квартирным счетам *KNA* сегодня составляют 3 миллиона и 700 тысяч латов, только за тепло жители столичного Задвинья задолжали полтора миллиона («Это еще ничего, — комментирует Александр Саковский, — потому что три месяца назад, в день моего прихода, долг домоуправления перед *Rīgas siltums* составлял 2 миллиона 800 тысяч...»)

Что это значит? Предприятие *Rīgas siltums* имеет право не подключить должников к теплу. Поскольку же *KNA* имеет с поставщи-

ком услуги единый договор на семь сотен домов с центральным отоплением, перспектива замерзнуть грозит всему району.

Чтобы не случилось такой беды, домоуправление *KNA* обратилось к руководству *Rīgas siltums* с просьбой заключить отдельные договора на теплоснабжение каждого дома. Это, по крайней мере, оградит от неприятностей многоэтажки, не накопившие критических долгов. С домами же, ушедшими в глубокий минус, новый председатель правления *KNA* Александр Саковский намерен начать работу.

— Мой опыт общения с клиентами подсказывает, что должники Риги делятся на две категории. В первую входят люди, действительно попавшие в тяжелую ситуацию. Они не прячутся от домоуправления, приходят за советом и помощью, и мы вместе ищем общее решение. Вторая категория должников, это злостные неплательщики. Вы

удивитесь, если узнаете, как много таких людей!

Злостными в домоуправлении называют собственников, которые могут оплатить счета, но предпочитают на эту тему не заморачиваться. По правде сказать, именно они и вгоняют обслуживающую организацию в кризис. С долгами одних только малообеспеченных домоуправление худо-бедно справилось бы. Но когда к малообеспеченным примыкают такие, попросту равнодушные... Тогда пиши пропало.

— Должников мы разделили на две группы, — рассказывает Александр Саковский, — тяжелыми считаем жителей с задолженностью в 1000 латов и больше. Поверьте мне, среди них только половина действительно не способная расплатиться с домоуправлением.

Среди злостных неплательщиков много людей, заложивших квартиры в банке. Они рассуждают: «Жилье все равно отберут за просрочку по ипотеке, так зачем разоряться на коммунальные платежи?» Сюда же можно записать латвийцев, бежавших за рубеж или отправившихся на поиски работы. Они забывают о своих квартирах и надеются оплатить счета как-нибудь потом.

(Продолжение на стр. 8)



### РИЖСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ФАКУЛЬТЕТ ИНЖЕНЕРНОЙ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ Институт предпринимательства в строительстве и экономики недвижимости

Объявляет прием студентов **на следующие международно аккредитованные программы**

▼ **для поступающих с высшим образованием:** профессиональная программа в магистратуре

#### „УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОМ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ“

возможность получить степень **магистра** в сферах управления строительным предпринимательством и недвижимым имуществом, а также — квалификацию экономиста сферы недвижимости

▼ **для поступающих с средним или профессиональным средним образованием, или с высшим образованием 1-го уровня:** профессиональная программа в бакалавриате

#### „УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ“

возможность получить профессиональную степень бакалавра в сфере управления недвижимым имуществом, а также — квалификацию экономиста сферы недвижимости

▼ **Для поступающих с общим или профессиональным средним образованием:** профессиональное высшее образование 1-го уровня по программе

#### „УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ“

с получением квалификации управляющего домами

Подача

документов:

На очное отделение  
и заочное отделение

до 10 сентября

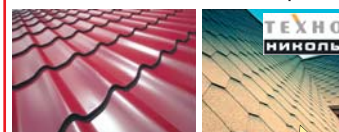
10.00-17.00.

Справки: Институт строительного предпринимательства и экономики недвижимости ФИЭУ РТУ  
улица Межа, 1/7 — каб 210, 211, Рига. Тел.: 67089360; 67089845; 27896221.  
Факс: 67089034. Э-почта: [buni@rtu.lv](mailto:buni@rtu.lv); [www.buni.rtu.lv](http://www.buni.rtu.lv)



### Время менять крышу?

Полная комплектация любой кровли!



Металлочерепица.  
Материал Zn, PVC, PE.  
Производство собственного  
производства. Выбор цвета.

от 2,99 Ls  
за м²

Ул. Катлакална, 11b, Плявниеки.  
Тел. 67149818.

[www.ilguciems.lv](http://www.ilguciems.lv)

Время работы:  
рабочие дни 8.30-19.00  
по субботам 9.00-16.00

### ЦЕНТР БЕЛОРУССКИХ ДВЕРЕЙ.

Более 30 моделей!



от 78 Ls

Дверной блок, готовый для установки:  
фрезеровка полотна под петли и замок,  
коробка, уплотнительная резинка, две петли,  
замок Abloy 2014, стекло.

# В ХОД ПОШЛА АРТИЛЛЕРИЯ

## «ДОЛГОВЫЕ» ЛИСТОВКИ НАПУГАЛИ КРАСНУЮ ДВИНУ

В редакцию обратились очень встревоженные жители Риги, дома которых обслуживаются муниципальным домоуправлением *Sarkandaugava*. Недавно кое-где на дверях подъездов здесь появились пугающие предупреждения: «В связи с тем, что долг вашего дома за тепло составил (далее следует цифра от 2 до 5 тысяч латов), предупреждаем, что *AS Rīgas siltums* не подключит дом к отоплению в сезоне 2010–2011 года». Далее управляющий вежливо приглашает жильцов явиться и обсудить эту коммунальную катастрофу.

Конечно же, первыми на угрожающие послания «Саркандаугавы» отреагировали самые честные и инициативные жители. Им стало попросту обидно: как так – дом не будет подключен к теплу? Вызов на ковер настроения тоже не поднимает. Ведь едва ли в домоуправление побегут бедствующие неплательщики – когда денег нет, переговорами делу не поможешь. То есть проблемы опять валяются на головы честных и аккуратных жителей.

Что бы значила эта информация домоуправления и чего жителям ожидать в дальнейшем? Этот вопрос, горячо наших читателей интересующий, мы задали прямо председателю *Sarkandaugava* Дмитрию Гераскину.



Дмитрий Гераскин, председатель домоуправления *Sarkandaugava*

– Инициатива начать работу с должниками пришла от самих жильцов, – сообщил домоуправ, – а мы к таким предложениям из народа относимся внимательно, потому что жителям виднее... Расклеивание листовок с информацией о задолженности каждого конкретного дома принесло результат. Из 484 тысяч, которые наши клиенты задолжали *Rīgas siltums*, за несколько дней в кассу вернулось 22 тысячи, и процесс продолжается.

Далеко не каждому дому грозит зима без отопления, говорит управляющий, однако доводить дело до край-

ностей не советует. Поэтому жителей тут приглашают на переговоры.

– Во время обсуждения предлагаем клиентам ввести систему частичной предоплаты тепла, – говорит Гераскин, – но замечу, что это только рекомендация с нашей стороны! Участие в проекте – дело сугубо добровольное. Это и моя позиция, и позиция исполнительного директора Риги Юриса Радзевича.

стадии обсуждения. Да и в сентябре квитанции с предоплатой получают только те, кто с таким предложением согласен.

Введением предоплаты и предупреждениями об общем долге дома работа с неплательщиками на Красной Двине не ограничится, обещает Гераскин. В августе должники получат счета, в которых позиция долга за тепло будет вынесена отдельно, красным шрифтом, чтобы людям про-

рассказать в первую очередь. С жителями, искренне желающими и решить долговые проблемы, домоуправление составляет долгосрочные графики выплаты.

– Обычно взимание долга длится около полугода, – комментирует Гераскин, – поэтому, начиная действовать пару месяцев назад, мы понимали, что к отопительному сезону не успеем. Нам нужно время. Но уже сегодня финансовые показатели *Sarkandaugava* улучшились (это – при падении оплачиваемости квартирных счетов на 40%). До осени планируем уменьшить долги на 10%. Дайте нам еще пару лет, и проблему, думаю, решим.

На этой неделе *Sarkandaugava* предпримет вторую атаку на нервы жителей: у подъездов будут вывешены списки квартир-должников.

Какую науку жители Красной Двины должны вынести из происходящего? Первое: предоплата за тепло является делом добровольным, требующим дополнительного юридического соглашения между владельцем квартиры и управляющим. Второе: угрожающие объявления на данный момент больше касаются должников, они – первое оружие в психологической войне за оплату счетов, которую начинают многие домоуправления Латвии. **B**

**Уважаемый житель дома Ezera 11!**  
В связи с тем, что у Вашего дома образовался долг за отопление в размере 2203.56 Ls или 1.06 Ls/m<sup>2</sup>, предупреждаем Вас, что *AS RĪGAS SILTUMS* не подключит Ваш дом к отоплению в отопительном сезоне 2010/2011.  
*AS RĪGAS SILTUMS* информирует, что домоуправление *RP SIA Sarkandaugava* сможет вовремя начать отопительный сезон только при условии, что полностью расплатится за теплоэнергию.  
Призываем представителей дома в срочном порядке обратиться в домоуправление *RP SIA Sarkandaugava* по телефону 67394036 для дальнейшего решения вопроса по погашению долга и своевременного подключения к отоплению.

Предоплата, по словам Дмитрия Гераскина, не является ни залоговой суммой, ни погашением долга соседей. Это возможность для жителей оплатить часть зимнего платежа летом, когда общий счет за квартиру не так велик. На данном этапе домоуправление столкнулось не то чтобы с противодействием, а скорее с непониманием жильцов.

– Все логично, – согласен управляющий, – репутация у домоуправлений в глазах жителей в последние годы была невысока, особенно это касалось *Sarkandaugava*. Поэтому мало кто верит в добрые намерения новой команды. Но мы стараемся людей успокоить. С каждым, кто согласится вносить предоплату за тепло, заключим дополнительное официальное соглашение, в котором четко пропишем, как и на что расходуются деньги, каким будет порядок перерасчета в конце отопительного сезона. Сейчас ведь последнее время такую услугу вводят, потому что до холодов осталось всего пара месяцев. В августе новых счетов никому не выставим, проект находится на

## ПЕЧАТАЙТЕ БОЛЬШЕ!

«Здравствуйте! Очень обидно, но вашу газету не всегда можно найти в домоуправлении *Juglas patī*. Приходим, а свежий номер уже расхватали! Нельзя ли выпускать газету большим тиражом, чтобы хватало всем? Примите наше пожелание во внимание!» Жители Юглы

От редакции. Наш опыт подсказывает, что каким бы большим ни был тираж, номера нашей газеты расходятся за несколько дней. Опоздавшие «Делаем вместе!» получить действительно не могут. Из ситуации есть два выхода. Старшие по дому могут попросить секретаря домоуправления откладывать для них определенное

количество экземпляров газеты. Но удобнее всего на «Делаем вместе!» все-таки подписаться. В июле мы объявили о начале очередной подписной компании на следующий год, информацию об этом читайте на странице 10. Оформление абонемента – самый надежный способ гарантировано получить газету прямо на дом. **B**

## ЛЮДЕЙ НУЖНО УЧИТЬ

«Я женщина пожилая, но внимательно слежу за происходящим в сфере обслуживания недвижимости. Два года назад наш дом ушел от муниципального домоуправления. Теперь пятиэтажку обслуживает само общество собственников. Я говорила соседям: «Не стоит торопиться, одному дому тяжело будет выжить самому по себе», но в тучные годы никто меня не послушал. Что же теперь? Жители скопили больше 2000 латов долга, отопительный сезон под вопросом, подстраховать нас некому.

Но я жаловаться не хочу. Предлагаю только, чтобы газета почаще писала об обязанностях собственников квартир. Люди не понимают, что отвечают не только за свои квадратные метры, но и за подвал, и за крышу, и за прилегающую территорию. Только все вместе, единодушно, мы можем улучшить жизнь нашего дома. А прятаться за дверями своей квартиры и ничем не интересоваться – это не выход!» Анна Федорова, Саркандаугава

## СЛОВО О ПОЛОТЕНЦЕСУШИТЕЛЯХ

«Дорогая редакция! Что-то мы совсем не понимаем системы, по которой наше коммерческое домоуправление начисляет нам плату за полотенцесушители. Пока вся Рига платит за циркулирующую воду 4,41 лата с квартиры, у нас счета выписываются на 15–20 латов. Знаем, что по закону собственники имеют право сами определить порядок оплаты циркуляции воды. Но чтобы общее собрание могло сделать выбор, нужна информация о том, какие методики вообще существуют. Расскажите нам об этом!» Жители Лиепай, клиенты домоуправления *Jaunlīerāja*

От редакции. Благодарим за хороший вопрос. В следующем номере читайте о методиках начисления платы за полотенцесушитель, применяемых в разных городах Латвии. **B**

## 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, Lāčplēša iela, 21, LV-1011*; телефон: 20370208. Вопросы можно прислать и по электронной почте на адрес [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv).

Делаем  
Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Регистрационный номер: 000703294

Телефон: 20042031

Отдел рекламы: 28681192

<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

Адрес: *Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011*

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 10 000

# ЛИЕПАЯ: ТРИ В ОДНОМ

## КАК ПРОХОДИТ ОБЪЕДИНЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ДОМОУПРАВЛЕНИЙ В ЛИЕПАЕ?

В Лиенае этим летом происходит постепенное объединение городских предприятий по обслуживанию жилья. Вскоре домоуправления *Veclierpāja*, *Jaunlierpāja* и *Karosta* станут единым *SIA Liepājas namu apsaimniekotājs*.



Артис Римма, член правления *Liepājas namu apsaimniekotājs*

– Причин для такого решения достаточно, – рассказывает член правления *Liepājas namu apsaimniekotājs* Артис Римма. – Во-первых, объединение поможет снизить административные расходы по обслуживанию домов, находящихся под надзором самоуправления. Во-вторых, будут сконцентрированы средства и ресурсы на хозяйственную деятельность.

Что объединение домоуправлений даст простым жителям города? В Лиенае не делают из этого секрета. После реорганизации будет создана одна администрация вместо трех прежних, появится единая система информационных технологий. Все это поможет сэкономить деньги на административные расходы, упорядочить работу домоуправления и предложить клиентам качественный, понятный и подходящий способ сотрудничества. В городе надеются, что после этих перемен муниципальное домоуправление сможет успешно конкурировать с коммерческими организациями.

А подумать о такой конкуренции стоит, ведь раньше в обслуживании муниципальных домоуправлений Лиенаи находилось 1437 многоквартирных домов. Сейчас их количество сократилось до 750 и продолжает уменьшаться, поскольку общества собственников перенимают жилье в свое управление или доверяют его коммерческому управляющему.

Чтобы вывести муниципальное домоуправление на новую ступень развития, в городе решено присоединить организации *Jaunlierpāja* и *Karosta* к предприятию *Veclierpāja*, а также дать предприятию новое название.

– Жителям города не стоит волноваться о том, что после реорганизации нужные специалисты станут менее до-

ступными, – считает Артис Римма, – компактные филиалы домоуправления в Каросте и Яунлиенае будут сохранены, поэтому консультации на тему квартплаты и других коммунальных вопросов лиенайчане по-прежнему будут получать по месту жительства. Реорганизацию мы начали с определения новых стандартов качества работы. Проанализировали лучшие примеры сотрудничества с клиентами в существующих домоуправлениях и разработали единый образец квартирного счета для всех филиалов. Сейчас продолжается объединение административных отделов, а единая аварийная служба *SIA Liepājas namu apsaimniekotājs* начала работу уже в июле.

Артис Римма полагает, что объединенное предприятие будет претендовать на софинансирование Евросоюза, выделяемое на реновацию и утепление домов.

– До сих пор такая возможность существовала только для домов с обществами собственников, – уточняет представитель *Liepājas namu apsaimniekotājs*. – Но в будущем на средства ЕС смогут претендовать также здания, оставшиеся на обслуживании муниципальных организаций. Весной следующего года мы планируем начать реновацию 13 зданий, и половину расходов будет оплачена из фондов Евросоюза.

Артис Римма приглашает жителей довериться новому предприятию и обращаться в домоуправление со своими предложениями по организации взаимовыгодной модели сотрудничества между управляющим и клиентами:

– Одним из важнейших для жителей шагов в этот переходный период будет заключение договоров о полномочиях. Такие договора подписываются между обслуживающей организацией и домами. Согласно этим документам жители и новое предприятие договорятся о выполнении конкретных зданий и работ. Это двухсторонняя сделка, предусматривающая вполне определенные шаги по содержанию и благоустройству каждого конкретного дома.

Со многими домами *SIA Liepājas namu apsaimniekotājs* уже заключил подобные договора. Работа продолжается.

– Вместе с тем продолжим работать над улучшением нашей репутации в глазах общества, – заявил Артис Римма, – для этого первым делом позаботимся о новом качестве обслуживания и стандарте отношения к клиенту. **В**

# САЛАСПИЛС: ПЕРВОЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ОБ ОТКЛЮЧЕНИИ

Каждая десятая многоэтажка Саласпилса со дня на день может остаться без горячей воды, сообщает городская Дума. Причина в огромных долгах, накопленных клиентами домоуправления *Enerģetiku, 33*. Организации даны две недели на выплату половины задолженности, иначе – до свидания, подогрев воды и отопление.

Председатель предприятия *Salaspils siltums* Геннадий Володин согласился разъяснить жителям Саласпилса ситуацию:

– Сегодня задолженность жилого фонда города перед нами составляет 391 тысячу латов. В принципе, положение Саласпилса можно бы считать приемлемым, если бы не домоуправление *Enerģetiku, 33*. Эта организация обслуживает всего 15% многоэтажных домов нашего города, однако задолжала за тепло 147 тысяч латов. Это почти половина от общей суммы долга жителей!

Всего в Саласпилсе работает 25 обслуживающих организаций, из которых 16 не имеют долга вообще. Остальные в летние месяцы оплачивают больше тепла, чем потребляют, и хотя бы частично покрывают зимнюю задолженность. Геннадий Володин ожидает, что даже небогатые домохозяйства хотя бы с 20–30 процентами старых долгов.

– Организация *Enerģetiku, 33* является исключением. На 25 мая тепловой долг жителей, обслуживаемых этим домоуправлением, составлял 147 700 латов. По состоянию на 4 августа задолженность снизилась всего на 600 латов, – говорит Геннадий Володин. – Выскажу личное мнение: *Enerģetiku, 33* просто не работает с должниками. Мы не раз приглашали руководство организации на разговор, предлагали встретиться в Думе, но все бесполезно. Последней мерой стало предупреждение об отключении домов от горячей воды, назначенное на 20–25 августа.

Если до истечения срока ультиматума обслуживающая организация не расплатится с поставщиком хотя бы частично, жители останутся без горячей воды, а в перспективе и без отопления. По словам Володина, такие

**Если до истечения срока ультиматума обслуживающая организация не расплатится с поставщиком хотя бы частично, жители останутся без горячей воды, а в перспективе и без отопления. Такие жесткие меры применяются в городе впервые – раньше как-то обходилось.**

жесткие меры применяются в городе впервые – раньше как-то обходилось.

– Но в этом году для нас важно получить деньги за тепло вовремя, – сообщил руководитель городских теплосетей, – потому что в Саласпилсе реализуется программа повышения эффективности, устанавливается новый газовый котел на автоматическом режиме, позволяющий экономить газ, реконструируются два серьезных участка теплопровода. Все это делается для того, чтобы снизить тариф на тепло – обрадовать жителей мы собираемся с 1 января 2011 года.

*Salaspils Siltums* не требует, чтобы домоуправление сразу вернуло весь долг – Володин понимает, что это невозможно. Но предприятие желает видеть положительную динамику в оплате мегаваттов. Чтобы облегчить должникам жизнь, теплосети уже полтора года назад отказались от начисления штрафных процентов по просроченным платежам («Мы же понимаем: кризис, – говорит Володин, – к тому же Дума нас подстраховала, позволила взять кредитную линию на своевременную оплату газа»). Но на момент подготовки материала к печати положение клиентов *Enerģetiku, 33* оставалось весьма неопределенным. В приложении к августовским счетам они получили предупреждение о начислении ежемесячной предоплаты за тепло в размере 30 латов.

– Наши старушки рыдают, – сообщили жители дома по Энергетику, 23, – потому что не могут потянуть такую квартплату!

– Мы введения предоплаты не требовали, – отрицает свою причастность Володин, – это личная инициатива руководства домоуправления.

Ситуация выглядит еще хуже оттого, что введение авансовой платы за тепло решит только краткосрочные проблемы *Enerģetiku, 33*. Возможно, мера позволит погасить часть задолженности, однако после отопительного сезона домоуправление обязано будет сделать жителям перерасчет и, соответственно, избавить их от оплаты части мартовского и апрельского тепла. Простая арифметика позволяет подсчитать, что подобные меры не помогут погасить основную сумму долга за тепло! Поэтому в долгосрочной перспективе домоуправление должно либо взяться за ум (и настоящую работу с должниками), либо смириться с отсутствием тепла в квартирах клиентов. **В**

**RAE.RISS**  
МАГАЗИН-СКИТАД

**МЕБЕЛЬ  
ПО ДОСТУПНЫМ  
ЦЕНАМ**

- ☑ секции
- ☑ шкафы
- ☑ спальни
- ☑ кухни
- ☑ диваны (от 90 Ls)

Рига, Плявниеки  
Катлакална, 13  
торговый центр EKS1  
вход №5 на рампе

www.rariss.lv тел.: 67109076  
**РАБОТАЕМ БЕЗ ВЫХОДНЫХ**

Производственно-коммерческая фирма **SIA Jānis un Partneri**

**Замена кровельного покрытия с использованием разных материалов.**

**Строительные, отделочные, сантехнические и паркетные работы.**

**Утепление зданий.**

ул. Стирну 38 - 25, Рига, LV-1084 ▼ Моб.т.: 29244118

# ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР ЗАДОЛ

## КАК БУДЕМ ВСТРЕЧАТЬ ЗИМУ?

## ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ О НЕПОДКЛЮЧЕНИИ ТЕПЛА?

## МОЖНО ЛИ ЭФФЕКТИВНО БОРОТЬСЯ С ДОЛГАМИ?

Август стал месяцем, когда лавина доля домоуправлений Латвии столкнулась с пренеприятнейшим фактом: летом жители не смогли погасить накопленные зимой коммунальные долги, и если и снизили сумму задолженности – то незначительно.

### Горькая правда о долгах

В Латвийском союзе самоуправлений (ЛСС) первыми решились озвучить реальные цифры коммунальных долгов. Специалисты ЛСС провели опрос в восьми десятках городов и поселков страны. Муниципальные власти сообщили, что до 1-го мая долг за теплоснабжение здесь превысил 19 миллионов латов, причем реальная его сумма еще больше (частично закупку тепла субсидируют домоуправления, вкладывающие в это собственные средства).

Агентство LETA в июне сообщило, что тепловые долги жителей одной только Риги составили почти 9 миллионов латов, а в прочих самоуправлениях – около 30 миллионов.

Такой ситуации наша страна не видала со времени кризисных 1992–1993 годов. Причем положение жителей и предприятий теплоснабжения выглядит даже более неприятным, чем в девяностых, поскольку у потребителей нет возможности летом оплатить накопленный за зиму долг. По сведениям ЛСС, в июне общая сумма задолженности по Латвии сократилась всего на 8%.

Однако цифры не так красноречивы, как факты. Факты же таковы, что наши читатели из Риги уже сообщают о решении управляющих отключить домам-должникам горячую воду. Да, это несправедливо по отношению к жителям, оплачивающим счета. Но в то же время это – единственный способ заставить должников напрячься и оплатить хотя бы часть счета до отопительного сезона, который в противном случае может и не начаться.

В столице отключением занимаются, как правило, жилищные кооперативы и общества собственников, большие домоуправления пока держатся. Но вот в поселке Малта в Латгалии в конце июля без горячей воды остались вообще все дома. SIA *Maltas dzīvokļu komunālās saimniecības uzņēmums* сообщил, что на 1 июня жители задолжали по квартирным счетам 50 000 латов – около 25% от годового оборота предприятия. За тепло Малта не заплатила 23 тысячи латов, и отключение от услуги стало единственным способом удержать поселок от накопления дальнейших долгов. Теперь горячую воду жители получают строго порционно: два раза в месяц по выходным.

Пример Малты показывает путь, которым против своей воли могут двинуться многие небольшие (да и крупные) домоуправления, если сумма тепловых долгов жителей до осени не уменьшится.

### Кто виноват и что делать?

Проблема задолженности жителей Латвии по коммунальным счетам, конечно же, дело государственного масштаба. Обсуждать его нужно как в Сейме, так и в правительстве. Помочь людям способна только вселатвийская программа, но законодатели об этом пока не вспоминают.

Зато единую стратегию пытаются создать управляющие жильем, находящиеся, фигурально выражаясь, на последней линии обороны. Недавно Латвийская ассоциация управляющих (ЛАУ) созвала большой круглый стол для обсуждения ситуации с долгами жителей и началом отопительного сезона.

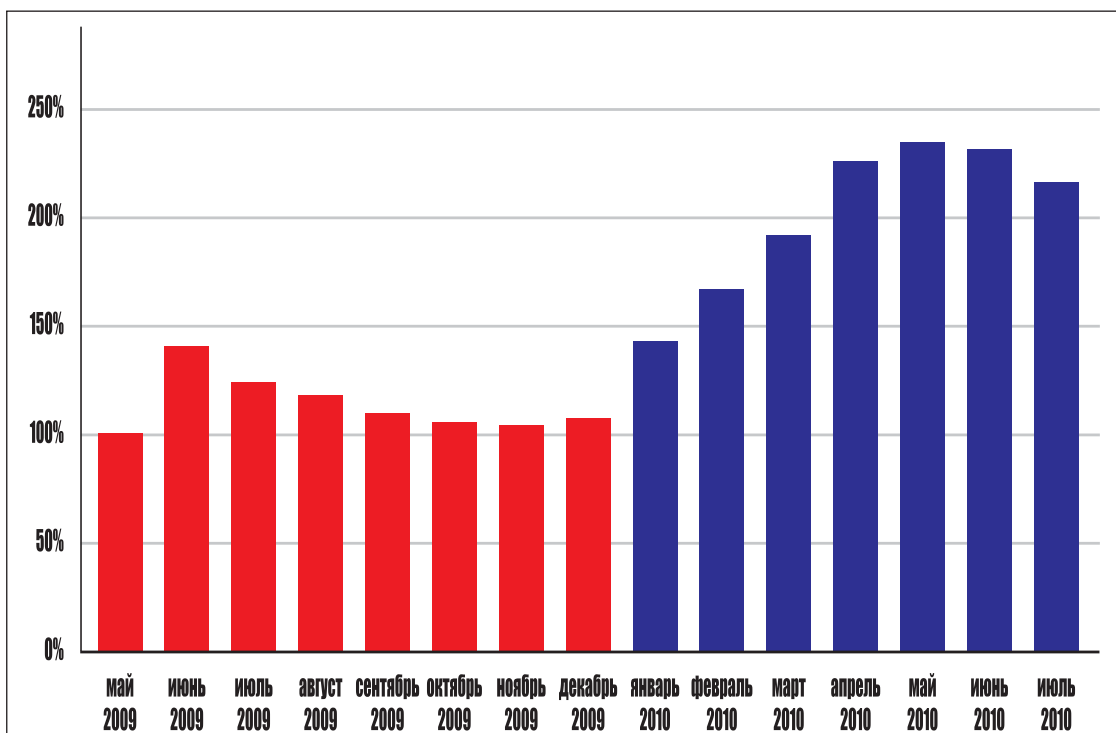
Выяснилось следующее: трудности с получением оплаты за коммунальные услуги и обслуживание испытывают практически все домоуправления Латвии, как коммерческие, так и муниципальные. Многие из них ведут с должниками работу, но... Должники и рады бы заплатить, да не с чего.

Что дальше?

– В обществе распространено мнение, что за отопление и обеспечение других услуг отвечает только управляющий, – комментирует Гирт Бейкманис, председатель ЛАУ, – но это не совсем так. Просто во многих местах Латвии управляющие занимались не только управлением и обслуживанием дома, но и составлением счетов, их распространением и взысканием долгов.



Байба Плявина, член правления ЛАУ



На примере домоуправления *CdzP* (Цесис, Сигулда и Лигатне) показано, как росли долги жителей, начиная с 1 мая 2009 года. Видно, что в течение всего периода задолженность превышает начальную.

Даже в теплые месяцы – июль, август и сентябрь 2009 года долги жителей были выше, чем в мае. Ну а в декабре 2010 года кривая резко рванула вверх. Незначительное сокращение долгов наблюдалось в июне и июле. Исходя из опыта прошлых лет, предположим, что до начала отопительного сезона тенденция сохранится. Далее же, если Латвия не дожидается резкого улучшения экономической ситуации, график благодаря повышению цены на отопление снова отразит увеличение долгов.

По данным Латвийской ассоциации управляющих, ситуация в Цесисе, Сигулде и Лигатне является характерной для подавляющего большинства населенных пунктов по стране.

Это происходит до тех пор, пока жители оплачивают как коммунальные услуги, так и работу самого управляющего. Если раньше в большом доме появлялся должник, домоуправ или поставщик тепла (тот, кто выписывает счет) могли проводить с таким человеком работу, и рано или поздно тот со своими проблемами справлялся. Но если в доме уже десять или двадцать должников? У поставщика тепла появляется финансовая дыра, он не может закупить газ. Управляющий тоже не имеет внутренних ресурсов на оплату услуги, да и не обязан он субсидировать подключение дома к отоплению, оплачивать долг потребителя! Так получается ситуация, в которой дом в холодное время года будет долго оставаться без тепла, отчего пострадает как конструкция самого здания, так и часть жителей, уплативших за услугу.

Член правления ЛАУ Байба Плявина считает, что у добросовестных плательщиков есть возможность хотя бы отчасти защитить свои права. Но для этого дому требуются инициативные люди:

– Собственники квартир имеют право принять решение о создании в доме накопительного (резервного) фонда на коммунальные услуги в размере, например, месячной платы за тепло. Так, в случае кризиса (скажем, соседи массово не расплатились за услугу) дому за счет резервного фонда все-таки будет обеспечена непрерывная подача теплоэнергии. Большие дискуссии на тему такого решения проходили в Латвии уже в прошлом году. Жители боялись, что посредством накопительного (резервного) фонда их принудят оплатить долги соседей. Но это не так! Это всего лишь средство для временной защиты их прав, после чего в конце отопительного сезона люди должны получить перерасчет.

### Массового отключения не будет?

Нередко как поставщики коммунальных услуг, так и жители жалуются на то, что долги за домом скопились не случайно, а по причине пассивности

**«Жители боялись, что посредством накопительного (резервного) фонда их принудят оплатить долги соседей. Но это не так! Это всего лишь средство для временной защиты их прав, после чего в конце отопительного сезона люди должны получить перерасчет».**

# ЖАЛИ ДЕСЯТКИ МИЛЛИОНОВ



Юрис Виджис, председатель правления SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

управляющего, который не работает с неплательщиками. Но одними обвинениями горю не поможешь. Владельцы квартир имеют права и даже обязанность контролировать политику домоуправления в этом вопросе. В доме долги? Не откладывайте в долгий ящик созыв общего собрания собственников. На таком собрании жители должны потребовать у управляющего отчет о работе с должниками, информацию о квартирах-неплательщиках. Если меры, принятые обслуживающей организацией для взыскания долга, покажутся общему собранию недействительными, владельцы квартир имеют право вместе с управляющим разработать новый план.

Действенным способом, как информируют управляющие из Лиепая, стало сотрудничество с коллекторными фирмами, отправляющими своих сотрудников по квартирам должников. Частые напоминания заставляют людей оставаться в тонусе, искать средства на оплату квартирных счетов. Еще один способ – публикация данных о должниках.

– Новый закон об управлении предусматривает обязанность управляющего информировать прочих владельцев квартир о действиях или бездействиях их соседей, касающихся общей собственности, – говорит Юрис Виджис, председатель правления SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, – согласно нормативным актам о защите индивидуальных данных мы не имеем права сообщать дому фамилии должников. Но вывешивать у входных дверей списки квартир неплательщиков – это не запрещено. Таким образом, люди получают информацию о квартирах, по вине жителей которых дом в зимние месяцы будет мерзнуть. Не думаю, что долги приведут к массовому отключению многоэтажек Латвии от тепла. Однако же батареи будут нагреваться минимально, лишь бы не допустить замерзания системы, в некоторых зданиях температура не превысит 10–15 градусов тепла.

## Не самоустраняться!

Что касается работы с должниками, говорит Юрис Виджис, домоуправления имеют возможность применить

**«Согласно нормативным актам о защите индивидуальных данных мы не имеем права сообщать дому фамилии должников. Но вывешивать у входных дверей списки квартир неплательщиков – это не запрещено. Таким образом, люди получают информацию о квартирах, по вине жителей которых дом в зимние месяцы будет мерзнуть».**

еще несколько методик. Первая – традиционная и самая неэффективная: суд. Тяжба поможет обслуживающей организации получить долг через 5–10 лет. Второй способ, это продажа коммунального долга инкассаторским организациям, что крайне невыгодно жильцам (коллекторские компании зарабатывают на том, что облагают долг дополнительными процентами). Елгава же пытается испробовать такой вариант, как страхование финансовых рисков домоуправления.

– В случае успеха мы будем первыми в Латвии, – утверждает Виджис, – посмотрим, что из этого выйдет.

Как поступать жителям, получившим предупреждение о возможном отключении дома к отоплению? Специалисты ЛАУ советуют созывать общее собрание. На нем жители могут не только получить достоверную информацию, но и разработать и принять план действий. Опыт подсказывает, что само по себе такое собрание – хороший способ борьбы с должниками, поскольку под общественным давлением они начинают заботиться об оплате коммунальных услуг.

– Но главное, – считает Гирт Бейкманис, – это не самоустраняться от проблемы. Многие жители снисходительно относятся к соседям-неплательщикам, считая их головной болью только для управления. На самом деле голова о долгах дома должна болеть в первую очередь у жителей. Должник бесплатно пользуется услугами, и однажды управляющий скажет – все, деньги закончились, дворник завтра не придет, горячей воды не будет, мусорный контейнер останется полным.

– По моему мнению, человек должен беспокоиться о финансовом со-

стоянии своего дома не после того, как у подъезда появилось угрожающее объявление, – полагает Байба Плявиня. – Лучше всего – постоянный интерес жильцов, позволяющий не пропустить того поворотного момента, когда помочь дому могут только срочные меры. Признаюсь, что в наших домах есть очень активные люди, которые при наличии своевременной информации о проблемах могут буквально чудеса творить в работе с соседями-должниками!

## Зима не за горами

Главным нерешенным вопросом, по мнению управляющих, остается несовершенство нашей законодательной системы.

– У обслуживающих организаций нет эффективных и точных инструментов для борьбы с должниками, – считает Гирт Бейкманис и рассказывает, что ЛАУ неоднократно пыталась дискутировать об этом с властями. – Например, сегодня многих жителей заботит следующий вопрос – «Если у моего соседа долги, пострадаю ли я?» Да, честный владелец квартиры может пострадать. Это происходит потому, что домоуправления не имеют возможности гарантировано взыскать с жителя коммунальный платеж. На имущество может быть наложена ипотека, неплательщик может оформить банкротство или сбежать за границу – долг висит надолго или навсегда.

Защитить добросовестных жителей, банки, предприятия, предоставляющие коммунальные услуги и самих управляющих могла бы только норма, закрепляющая коммунальный долг не за владельцем недвижимости, а за

самой квартирой, которая ни сбежать, ни разориться не может. Управляющий был бы уверен, что рано или поздно деньги за коммунальные услуги, реновацию или обслуживание получит. В такой ситуации он мог бы брать кредит для оплаты долга перед поставщиком или вкладывал бы в это собственные средства. В настоящий момент ситуация такова, что нет безупречных

методов возвращения долгов, нет и альтернативных решений.

Пока Латвийская ассоциация управляющих намерена проводить информационную работу, сообщать об успешных методиках взыскания долгов и вести диалог с законодателями. А жителей она просит принять во внимание все рекомендации, описанные выше, и не прятать голову в песок – зима не за горами! **В**



## ГАЗОВЫЕ СПОРЫ

4 августа комиссия Сейма по вопросам региональной политики, среды и народного хозяйства рассмотрела изменения в Законе об акцизном налоге. Комиссия одобрила введение акциза на газ не ранее 2014 года.

Напоминаем, что с 1 июля в Латвии был введен акциз на газ, что впоследствии повлияет на рост цен на тепло. Для страны и ее жителей такое подорожание коммунальной услуги было бы роковым.

Уже сегодня, по мнению депутатов парламента, в стране сложилась критическая ситуация. Множество жителей не просто не выплачивает старых долгов, но и не способны справиться с текущими летними платежами. В среднем сегодня в Латвии оплачивается на 20% меньше тепла, чем потребляется. А после введения акциза 1000 кубометров газа, используемого в качестве топлива, подорожала бы на 15,6 латов.

Со стороны Министерства экономики было высказано компромиссное предложение не отменять акциз на газ, а снизить его наполовину. Но депутаты стояли горой: отменять – так полностью.

Однако доброе начинание парламентской комиссии находится под большим вопросом. Премьер-министр Валдис Домбровский немедленно заявил, что правительство такое предложение одобрить не может, поскольку «оно оторвано от контекста государственного бюджета».

# АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ: «ДОЛГИ ЖИТЕЛЕЙ – ЭТО ОБЩАЯ ПРОБЛЕМА!»

(Окончание. Начало на стр. 3)

Есть и люди, не вносящие деньги в кассу домоуправления, поскольку это сходит им с рук – безнаказанность порождает у них ощущение вседозволенности...

Таких людей Саковский обещает дисциплинировать очень просто, с помощью судебных повесток. В то же время управляющий сообщает, что KNA максимально упрощает работу с малообеспеченными клиентами. Например, здесь впервые в Риге принят четкий регламент начисления и отмены штрафных санкций.

**– Александр, за три месяца вашей работы долг KNA перед Rīgas siltums сократился почти вдвое. Признайтесь – перечисляли поставщику тепла деньги, накопленные домами на ремонт?**

– Нет, с точки зрения денежного потока это даже невозможно: пока жители должны домоуправлению почти четыре миллиона латов, входящие платежи могут направляться на погашение этой задолженности – в том числе, и на оплату коммунальных услуг, уже полученных домами. А ремонтные фонды? Мы их не тронули. Просто сегодня мы не можем их использовать по назначению, поскольку из-за долгов большинство домов имеют отрицательный баланс. То есть, ремонтные деньги существуют только на бумаге, но не на счету дома.

**– Каков реальный долг за тепло у жителей вашего района?**

– Полтора миллиона латов. Сегодня мы достигли определенного равновесия: сколько жители должны за тепло KNA, столько и KNA должно поставщику.

**– Но общая сумма долга очень велика...**

– Долг жителей перед домоуправлением – корень всех проблем в обслуживании жилья. Потому что хозяева квартир должны не только за тепло, но и за воду, и за само обслуживание. Главный вопрос для KNA сегодня, это что делать 15 октября, с началом отопительного сезона.

**– В Задвинье этот вопрос стоит острее, чем в других районах Риги?**

– Возможно, в других домоуправлениях ситуация не так катастрофически складывается. Я знаю организации, которые гасят долги жителей перед поставщиками за счет собственных резервов. Осенью прошлого года похожая ситуация была и у нас. Долг домоуправления перед Rīgas siltums не превышал 300 000 латов, а общий долг жителей перед домоуправлением – 2 миллиона и 700 тысяч. Что случилось дальше? Смена начальства, прекращение ежедневной работы с должниками и, как следствие, быстрое увеличение числа неоплаченных счетов.

**– Выходит, что в росте долгов виноват управляющий?**

– Отвечу примером. Мой предшественник на посту председателя правления KNA считал, что суды с неплательщиками – это неэффективно. Взыскание долгов в KNA было пущено на самотек. Домоуправ нанял три инкассовые фирмы, однако доверил им минимальное количество клиентов. Всего же на нашей территории больше 1000 жителей, долги которых зашкаливают за 1000 латов, и еще 1000 владельцев квартир, долги которых превышают 500 латов. Многие месяцы домоуправление почти не вспоминало об этих людях, как же не расти долгам?

**«Суд – это, конечно, тяжелая мера. Я отчасти понимаю коллег, которые предпочитают судов избегать. Но повторяюсь: в Задвинье растет число злостных неплательщиков! Эти люди чувствуют свою безнаказанность и уверены в том, что квартирные долги не повлекут за собой серьезных последствий. А раз так – зачем платить? При обращении в суд нашей главной целью является не выселение, а взыскание долга. Но если это можно сделать только под угрозой выселения, мы готовы судиться»**



**– Жители, оплачивающие счета, этим очень недовольны, поскольку бездействие управляющего может привести к усугублению проблемы, и в результате страдает весь дом!**

– Поэтому я поменял политику домоуправления на 100 процентов. Сегодня мы всем тяжелым должникам разослали предупреждения о взыскании денег через суд. Разумеется, каждый случай следует рассматривать индивидуально. Большая квартира может накопить долг в 300 латов за два месяца, и это вполне терпимо – может, семья испытывает временные трудности. Но жители маленьких квартир подобный долг копят не менее полугодом, а это уже свидетельствует о проблеме.

**– Многие управляющие не верят в суды, как в средство взыскания долгов – долго и ненадежно. Отчего же вы взяли тягаться с неплательщиками?**

– Суд – это, конечно, тяжелая мера. Я отчасти понимаю коллег, которые предпочитают судов избегать. Но повторяюсь: в Задвинье растет число злостных неплательщиков! Эти люди чувствуют свою безнаказанность и уверены в том, что квартирные долги не повлекут за

собой серьезных последствий. А раз так – зачем платить? При обращении в суд нашей главной целью является не выселение, а взыскание долга. Но если это можно сделать только под угрозой выселения, мы готовы судиться.

**– Муниципальные домоуправления выполняют функцию социального буфера. Взвзявшись судиться со злостными должниками, не накажете ли вы и по-настоящему бедствующих людей?**

– Небогатые жители, попавшие в затруднения с оплатой счета, никогда не прячутся. Они приходят в домоуправление, плачут, рассказывают о своих обстоятельствах, и в итоге мы вместе ищем выход из положения. В Риге хорошо работает система социальной защиты. Человек, получивший в самоуправлении статус малоимущего, имеет право на жилищное пособие. Мы с социальной службой в таких случаях заключаем трехсторонний договор, и задолженность оплачивает город. Прошу бедных жителей не скрываться, ведь им положена помощь.

**– Кого вызовут в суд в первую очередь?**

– Мы подготовили 15 исков, и со временем их число будет постоянно

увеличиваться. Жители, накопившие доли более 1000 латов, получили от домоуправления предупреждения об обращении в суд. Вторая волна предупреждений коснется задолжавших от 300 до 1000 латов.

Все эти наступательные действия KNA приведут к тому, что часть долгов жители до начала отопительного сезона обязательно вернут. Но динамика оплаты коммунальных услуг в Задвинье остается неутешительной. Если в «тучные» годы владельцы квартир летом ежемесячно оплачивали в среднем по 20% зимнего долга, то теперь задолженность по сравнению с весной снизилась всего на 5%.

– Подобная ситуация, уверен, наблюдается и в других городах, – говорит Александр Саковский, – поэтому пора бы властям понять, что коммунальные долги жителей – это общая проблема самого человека, домоуправления, города и страны. Во время прогнозируемого роста тарифа на отопление необходимо разработать программу взаимодействия между самоуправлением и государством. Такая программа необходима, чтобы большая часть жителей Латвии этой зимой не осталась без тепла. **B**

## КОМУ KNA СПИШЕТ ПЕНИ?

Новым распоряжением председателя домоуправления установлено:

- Пени полностью списываются малообеспеченным рижанам и жителям, полностью оплатившим основную сумму долга (в других случаях решение принимает председатель правления организации).
- Пени наполовину сокращаются в случае, когда владелец квартир составляет график на оплату долга.
- Во время выплаты долга по графику владельцу квартиры новые пени не начисляются.
- В случае, если собственник не имеет действующего договора с домоуправлением, штрафные проценты начисляются в размере 6% в год от суммы долга.



В начале августа работники домоуправлений и обслуживающих организаций Латвии провели очередные спортивные игры *Edijs Vējainais 2010*. На это время кемпинг Абрагциемс наполнился под завязку: оказалось, что специалистов в сфере управления недвижимостью в Латвии очень много, и ради здорового отдыха они рады сойтись вместе.

По таким красным маечкам можно было узнать работников рижского муниципального домоуправления *Zetgale*, прибывших на праздник в значительном количестве.



# НА ВЕТРЕННОМ БЕРЕГУ

## УПРАВЛЯЮЩИЕ ПОСОРЕВНОВАЛИСЬ В ВОДНОМ ПОЛО И КРОКЕТЕ

Правда, отдых начался с работы: прямо в кемпинге было проведено заседание Латвийской ассоциации управляющих, на котором правление презентовало новую Гильдию управляющих и даже вручила удостоверение первым ее членам. Поглядеть на это мероприятие прибыл даже исполнительный директор Риги Юрис Радзевич (говорят, был очень впечатлен).

Но официоз быстро закончился. Участники спортивного праздника заняли выделенные им домики, расставили палатки – и еще долго ходили друг к другу в гости, чтобы поговорить наконец не о работе, а за жизнь.



Вообще-то варить еду в походных условиях было занятием необязательным, потому что в кемпинге имелось собственное кафе. Но что поделать с первобытным инстинктом человека!

Многие при упоминании крокета вспоминают детскую книжку про Алису в стране чудес. Однако управляющие показали, что этот вид спорта известен им не только по книжкам.



Праздник продолжался три дня, команды охотно состязались в пляжном волейболе, водном поло, крокете. Для людей, которые не сильны в традиционных видах спорта, были организованы соревнования по художественным прыжкам задом наперед, сборанию воздуха, а также регата плавучих предметов – море-то совсем рядом!

Самыми же актуальным спортивным занятием для управляющих, на взгляд ваших корреспондентов, была тренировка по пожаротушению. Дело важное, авось в работе пригодится. **В**

Честно говоря, водное поло на этом празднике было совсем не похоже на настоящее! Главным в этом соревновании было погромче кричать и побольше брызгаться.

# ЛАТВИЯ УЧИТ УПРАВЛЯТЬ

## КИТАЙ ЗАИНТЕРЕСОВАН НАШИМ ОПЫТОМ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЬЯ

В 2005 году интеллигенция Китая искала способы глубже познать западный мир и его взаимодействие с Востоком. Эти искания вылились в организацию форума Китай-Европа. В этом году на форум был приглашен председатель Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис. Он рассказал, что китайцев особенно интересовал опыт Латвии в управлении приватизированным и частным жильем.

– Я знаю, что поначалу планировалось провести только один такой форум Китай-Европа, – рассказал Гиртс Бейкманис, – но первая встреча стала платформой для постоянного обмена мнениями между обществами двух мировых регионов.

На форуме решаются вопросы по созданию гармоничного общества и его долгосрочному развитию. Первая встреча прошла в Китае, вторая – сразу в нескольких городах Европы. Нынешний форум стал третьим, и его принял Политехнический университет Гонконга. В обсуждениях принимали участие более 500 представителей государственных, академических и негосударственных организаций Китая и Европы.

Работа нашей секции форума была связана с обсуждением состояния многоквартирных домов, реновацией, управлением и окружающей средой. Китай создает долгосрочную и экономически обоснованную жилищную политику. После приватизации квартир в этой стране система управления жильем развивается по тому же пути, как и в Латвии: здесь пытаются создать новые отношения между владельцами квартир и управляющим. Происходят первые попытки улучшения энергоэффективности домов, но тут Китаю приходится сложно – одни районы этого государства тратят много энергии на охлаждение помещений, а другие привыкли к суровым зимам и потребляют немало теплотенергии.



Гиртс Бейкманис, председатель Латвийской ассоциации управляющих

Меня на этот форум пригласили организаторы со стороны Европы. Они просили подготовить сообщение о приватизации квартир и вопросах управления и обслуживания жилья в Латвии. Наш опыт интересует Китай, поэтому заодно я рассказал участникам собрания о нормативных актах, определяющих принципы управления жильем в нашей стране.

Пришлось поговорить о состоянии нашей экономики в последние десять лет, упомянуть нюансы рецессии, связанные с недвижимостью. Не обошлось без упоминания о работе Латвийской ассоциации управляющих.

Откровенно говоря, несмотря на большой опыт выступлений на разных конференциях, такое большое мероприятие я посетил впервые. Поразили высокий уровень организации, множество уточняющих вопросов от представителей Китая, их желание посетить Латвию и лично посмотреть на нашу работу.

Что поразило в бытовом смысле? Конечно, жаркий климат и множество людей на улицах (причем 90% из них были на голову меня ниже). А вот на прогулки по паркам, набережным и магазинчикам Гонконга времени было мало, ведь работа форума продолжалась с утра до вечера. **В**

# КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ ОБЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ?

**Жители опасаются, что новые предприимчивые управляющие могут не удержаться от соблазнов...**

Очень часто читатели признают, что боятся образовать общество собственников и передавать дом в его управление. Да, желание самим взяться за дело есть, есть даже инициативные соседи, готовые стать управляющими – есть все, кроме доверия!

Вот, что пишет Людмила: «У нас с соседями есть опасения, что управлением в нашем обществе собственников станет энергичный и даже напористый человек. Сможет ли он удержаться от соблазна поживиться средствами дома? Как правление общества может контролировать финансовую деятельность такого человека? Как в правлении распределяются деньги, начисленные управляющему, ведь он работает не один, а в команде?»

К этим вопросам Людмилы можно прибавить и другие, такие же спорные, но суть их сводится к одному – жители не хотят просто так полагаться на честность управляющего. Они желают иметь гарантии того, что новый начальник не злоупотребит своей властью.

Оказывается, такие гарантии можно получить.

– Закон о товариществах и учреждениях говорит, что жители дома при принятии решения об учреждении общества собственников сразу обязаны образовать ревизионную комиссию по хозяйственным и финансовым вопро-

сам, – объясняет юрист организации *Mājas serviss KSA Даце Слава*.

Также, по словам юриста, на общем собрании жители должны определить структуру ревизионной комиссии и порядок ее избрания. Нужно подумать, какие вопросы войдут в компетенцию ревизоров, как они станут принимать решения, какими будут сроки их полномочий. Общество имеет право выдвинуть присяжного ревизора, но порядок его выбора также следует оговорить заранее.

– Эти вопросы обсуждаются на собрании владельцев квартир, – напоминает Даце Слава, – а затем, если жители проголосовали за образование общества собственников, решение о ревизионной комиссии заносится в его устав.

Как правление дома на деле отчитывается перед государством, жильцами и ревизионной комиссией? Закон о товариществах в этом отношении компромиссов не допускает. Вот, что написано в 52 статье закона:

1. По окончании отчетного года правление подготавливает годовой отчет в соответствии с зако-

ном о бухгалтерии и другими нормативными актами.

2. Годовой отчет общества проверяет ревизионное учреждение по хозяйственной и финансовой деятельности или присяжный ревизор. У членов товарищества есть право ознакомиться с годовым отчетом.

3. Каждый год не позднее 31 марта товарищество подает годовой отчет в Службу госдоходов в соответствии с нормативными актами.

Как видите, по истечении года любой владелец квартиры, вступивший в общество собственников, имеет право узнать, как расходовались принадлежащие дому средства. Но могут ли жители (в том числе и не ставшие членами общества) контролировать принятие решений о таком расходовании?

– Независимо от того, кто управляет домом, его собственниками остаются владельцы квартир, – поясняет Даце Слава, – и только им принадлежит право принимать решения, связанные с общей собственностью.

Разумеется, что управляющий за каждой мелочью вроде потекшего в подвале крана не станет созывать общее собрание собственников. Часть вопросов он может решать самостоятельно. Но что это за вопросы и где заканчивается влияние управляющего, зависит от объема его



# ПОДПИСАТЬСЯ? ЭТО ЛЕГКО!



«Добрый день! Я живу в Елгаве и получила вашу газету случайно – через соседа. Спасибо за темы, о которых вы рассказываете!»

Я давно интересуюсь вопросами обслуживания домов. Мне важно знать, как начисляется плата за коммунальные услуги, кто должен ухаживать за моим домом и ремонтировать его, отчего растут налоги и тарифы, чего требовать от управляющего. Владение информацией помогает не попасть впросак.

Но информации нашим жителям все еще не хватает. Не каждый понял: чтобы добиться хорошего обслуживания дома, самому следует быть образованным и инициативным человеком. Я очень хотела бы получать каждый месяц получать вашу газету с новостями, касающимися жилья! Как это сделать?» Елена

От редакции. Дорогая Елена! Получить нашу газету совсем несложно. Подписчиками «Делаем вместе!» стали СОТНИ старших по дому и членов обществ собственников в Риге и Латвии.

Этим летом наша газета начинает распространяться по всей Латвии с помощью самых крупных домоуправлений. Но если вы хотите гарантированно получать свежий номер, удобнее всего оформить подписку.

Подписка стоит 6,05 Ls в год (с НДС). Оформите подписку на 2011 год и в этом году получайте нашу газету бесплатно!

Для оформления подписки необходимо заполнить наш купон и доставить его по адресу редакции: LV-1011, Рига, ул. Лачплеша, 24, Рижская ассоциация управляющих.

Вскоре вы получите счет, который можно оплатить электронно или в любом банке. Уже следующий номер «Делаем вместе!» вы получите на дом!

Вопросы можно задать по телефону +371 20042031 либо по электронной почте [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv).



ПРАВИЛА ПОДПИСКИ

1. Эти правила относятся к подписчикам газеты «Darīsim kopā!», «Делаем вместе!» (далее в тексте – клиенты), которые оформили подписку при помощи каналов, обеспеченных издателем SIA «EGO-Projekts» (далее в тексте – издатель).

2. Издатель предлагает подписать газету «Darīsim kopā!», «Делаем вместе!» на 1 (один) год. Цена на подписку газеты в предложении издателя указана вместе с НДС, и клиенту не придется вносить дополнительную плату ни за оформление подписки, ни за доставку издания.

3. Оформляя подписку, клиент обязан предоставить полную и точную информацию, требующуюся при заполнении подписной квитанции. Информация необходима издателю, чтобы обеспечить доставку газеты.

4. Подписка вступает в силу в момент, когда клиент оплачивает счет, приложенный к подписной квитанции. В случае электронной подписки клиент должен оплатить полученный счет в течение трех дней.

5. Оплату счета можно произвести при помощи Интернет-банка, а также самостоятельно распечатать счет и оплатить его в любом удобном для клиента месте.

6. После оплаты счета заказ клиента передается на обработку SIA «Abonēšanas centrs Diena», который обеспечивает дальнейшую доставку газеты «Darīsim kopā!», «Делаем вместе!» подписчику. В зависимости от адреса доставки, указанного клиентов, ценовой политики SIA «Abonēšanas centrs Diena» и прочих обстоятельств издатель имеет право альтернативные способы доставки газеты, которые не влияют на качество услуги, предоставляемой клиенту.

7. В течение действия подписки клиент обязан информировать издателя об обстоятельствах, которые связаны с изменением адреса доставки газеты и прочей контактной информации, указанной в подписной квитан-

ции. В противном случае издатель не может гарантировать своевременную и точную доставку газеты.

8. Любую подписную квитанцию газеты «Darīsim kopā!», «Делаем вместе!» можно переадресовать, своевременно сообщив об этом намерении издателю.

9. Подписку на газету «Darīsim kopā!», «Делаем вместе!» можно прекратить, отправив издателю официальное письмо. В таком случае клиенту не возвращается остаток стоимости подписки за неиспользованный период времени. Нельзя отказаться от подписки на газету, которая оформлена в ходе специальных акций или по скидке.

10. В случае, если газета не была своевременно доставлена клиенту, подписчик имеет право выдвинуть претензию в течение пятнадцати дней со времени издания соответствующего номера газеты. Претензия будет переслана поставщику, который в течение короткого времени устранит причины, помешавшие доставить клиенту газету.

11. В целях обеспечения доставки издания издатель имеет право запрашивать персональные данные клиента и вносить их в базу данных клиентов, а также – передавать эти данные поставщику. Издатель имеет право использовать адрес клиента, его номер телефона или адрес электронной почты в ходе маркетинговых мероприятий, для проведения рыночных исследований, информирования об услугах предприятия, доставки рекламной продукции.

12. Чтобы сообщить о переадресации подписки или изменениях в контактной информации подписчика, клиент должен отправить издателю официальное письмо либо связаться с ним по телефону +371 20042031 либо электронной почте [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv). B

полномочий, указанных в договоре на управление.

– Если в доме основано общество собственников, общее собрание владельцев квартир должно определить, какими будут его права на принятие решений по вопросам обслуживания и управления общей недвижимостью. Права общества должны быть четко занесены в его устав, – напоминает юрист.

Увы, сегодня ни один нормативный акт в Латвии не говорит о том, каким образом права на принятие решения должны распределяться между собственниками, управляющим (или обществом) и обслуживающей организацией. Поэтому все это, повторимся, в каждом случае решает общее собрание собственников квартир. Для того, чтобы решение собрания стало обязательным для всех владельцев, необходимо, чтобы за него проголосовала большая половина хозяев квартир. Как видите, только сами владельцы дома могут определить, какие важные вопросы они будут решать на своем общем собрании, а решение каких они доверяют обществу собственников или обслуживающей организации.

– Но хочу обратить ваше внимание на то, что общее собрание собственников квартир и общее собрание членов кооператива или общества – это разные вещи, – рассказала Даце Слага о нюансе, на который многие жители многоквартирных домов не обращают внимания, – для каждого из двух собраний нормативными актами предусмотрен свой, отличный круг вопросов.

Итак, какие вопросы может решать общее собрание общества соб-

ственников или членов кооператива? Это выборы или отзыв членов правления общества, реорганизация или ликвидация общества, изменение его устава и т.д. Вопросы, связанные с работой общества, могут принимать только его члены. Ни один собственник квартиры, не являющийся членом общества, не имеет права прямо вмешиваться в принятие его решений или устава.

Какие вопросы решает общее собрание собственников всех квартир дома (независимо от того, являются они членами общества или нет)? Согласно пунктам 27.1 и 27.2 Закона о квартирной собственности, только такое собрание имеет право решать вопросы управления и обслуживания дома. К тому же, такое собрание может определять плату за управление и обслуживание общей собственности, утверждать договор с обслуживающей организацией, решать о начале и окончании отопительного сезона, о накоплении и расходовании средств на капитальный ремонт. В компетенции общего собрания владельцев квартир остаются и прочие вопросы, связанные с управлением общей собственностью.

Какой вывод из существующих законов делает юрист? Отвечая на вопрос нашей читательницы Людмилы, Даце Слага говорит:

– Добиться значительных результатов жители могут только в одном случае – если при передаче дома в управление общества собственников они составили реальную смету содержания дома и в уставе общества оговорили границы полномочия должностных лиц общества, а также – механизмы контроля их работы. **В**



## НАЧАЛО РЕМОНТА – ВЕРНЫЙ УЧЁТ

**Собственники жилья не всегда понимают, как в доме планируются и проводятся ремонтные работы. А там, где нет четко понимания, возможны конфликты. Поэтому сегодня Таисия Штале рассказывает о нюансах планирования и бухгалтерского учета ремонтов.**



Таисия Штале, магистр экономики, специалист по ревизию, аудиту и контролю, главный бухгалтер с 15-летним стажем

– В идеальном случае план ремонтных работ составляется на общем собрании собственников квартир. Владельцы имеют право определить, какой ремонт в доме является приоритетным, сколько денег они готовы на него выделить. Если известна цена, на месте можно определить порядок оплаты.

В случае, если у дома нет накоплений, ремонт по закону можно проводить за счет накоплений будущих периодов. В таком случае жильцам стоит определить, за какой срок они готовы оплатить работы. Для этого стоимость ремонта делится на количество квадратных метров жилой площади дома, а затем – на количество месяцев оплаты. Так становится понятным, сколько каждая квартира должна ежемесячно платить за ремонт в течение, например, двух или трех лет. Замечу, что в некоторых случаях на оплату крупных работ управляющий вынужден будет привлечь банковское финансирование.

Хорошо, если жители провели собрание и проголосовали за план ремонта. После этого необходимо составить протокол собрания, утвердить его и передать управляющему.

Как поступать, если на общем собрании нет кворума или общество

собственников не может определиться с планом работ? В муниципальном домоуправлении список ремонтных работ может предложить управляющий. Однако все сметы на выполнение таких ремонтов должны утверждаться на общем собрании собственников (единственным исключением является ситуация, когда дом доверил управление обществу собственников, в таком случае решение принимается на общем собрании его членов).

Предположим, что в доме не запланированный, а аварийный ремонт. В такой ситуации управляющий обязан срочно сообщить жителям о причинах аварии и стоимости ее ликвидации. Цена работ может быть включена в текущие счета за квартиру или распределена на несколько следующих счетов. Важно помнить, что в доме, который не перенят с баланса самоуправления, управляющий имеет право провести аварийный ремонт немедленно, не дожидаясь консультаций с жильцами.

Гораздо проще обстоят дела в домах, имеющих ремонтные накопления – здесь жители должны лишь грамотно ими распорядиться. Зато для бухгалтера правильный учет таких накоплений может составлять трудность.

### Что необходимо помнить?

- Ремонтные накопления относятся к категории доходов будущего периода.
- К таким накоплениям не применяется подоходный налог предприятия.
- Если ремонтные накопления дома оформлены неправильно, они будут обложены 15% подоходным налогом, что очень неприятно.
- В правильном варианте в смете или протоколе общего собрания ремонтные накопления выделяются отдельной позицией (не входят в состав платы за обслуживание дома). Например, плата за обслуживание дома 35 сантимов за квадратный метр, в том числе – 10 сантимов на ремонтные работы.
- В квартирном счете ремонтные накопления могут указываться отдельно или как составная часть платы за обслуживание. От этого уже ничего не зависит, главное, чтобы бухгалтер каждый месяц учитывал ремонтные накопления дома отдельно.
- Если дом для выполнения ремонта привлек многолетнее банковское кредитование, бухгалтер должен помнить несколько нюансов. Каждый год при составлении отчета он может списывать только ту часть кредита, которая пропорционально к этому году относится. Например, дом взял кредит в 15 000 латов на пять лет для ремонта крыши. Бухгалтер каждый год может списать только 3000 латов, невыплаченную часть кредита оформляя, как расходы будущих периодов.
- При планировании ремонтных накоплений домоуправление должно помнить, что в каждом доме существует свой процент неплательщиков. Этот процент риска необходимо учитывать при расчете суммы доходов будущих периодов.
- Жители часто спрашивают, кто платит НДС на выполненные ремонтные работы. Косвенно налог платят владельцы квартир, как конечный потребитель услуги. Но из-за нюансов бухгалтерии НДС включается в запланированную стоимость работ, после чего реально выплачивается фирмой-исполнителем.
- Домоуправлению нельзя забывать о том, что плата на обслуживание (в том числе и ремонтные накопления) не облагается НДС, поэтому в конце года организация не имеет права претендовать на возврат предналога. **В**

## СТАНЬТЕ ОДНИМ ИЗ ТЫСЯЧ ЖИТЕЛЕЙ ЛАТВИИ, ПОЛУЧАЮЩИХ СВЕЖУЮ ИНФОРМАЦИЮ О КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГАХ И ОБСЛУЖИВАНИИ ЖИЛЬЯ С ПОМОЩЬЮ НАШЕЙ ГАЗЕТЫ

### ПОДПИСНОЙ КУПОН

заполнить и отправить по адресу: SIA „EGO-Projekts”, Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011.

ИМЯ, ФАМИЛИЯ

УЛИЦА

ДОМ  КВАРТИРА

ГОРОД, ПОСЁЛОК, ВОЛ.

LV –

ПЕРСОНАЛЬНЫЙ КОД  –

ТЕЛЕФОН

Э-ПОЧТА

ХОЧУ ПОДПИСАТЬСЯ НА 2011 ГОД НА: „DARĪSIM KOPĀ!”  „ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!”

Абонентскую плату за год 6,05 Ls, включая 21% НДС, перечислить на расчетный счет SIA „EGO-Projekts” (reģ.nr: 40003060213) в AS „Swedbank” LV42HABA0001308033798

С правилами подписки ознакомлен(а)

подпись

Рубрику представляет компания **Prāna Ko.**  
**ВСЁ ДЛЯ ИДЕАЛЬНОЙ ЧИСТОТЫ!**

Товары для уборки и дезинфекции, качественный инвентарь, экономичная профессиональная химия, надежная рабочая одежда.

Ваши вопросы – по телефону 67609715, наши товары – по адресу Рига, ул. Балта, 27.

Prāna Ko

Посетите  
наш удобный  
интернет-магазин  
[WWW.PRANA-KO.LV](http://WWW.PRANA-KO.LV)

# ЧИСТОЕ БЕЛЬЕ ПЛЮС ЭКОНОМИЯ

Летом никуда не деться от большой стирки, ведь во время отдыха на свежем воздухе вещи очень быстро пачкаются. Чем стирать, чтобы добиваться истинной чистоты и экономить средства одновременно? Рекомендации дают специалисты компании *Prāna&Ko*.

**ORLAV-101**

Стиральный порошок для всех видов белья.

Этот стиральный порошок пригодится как в домашнем хозяйстве, так и в профессиональной прачечной. Посудите сами: он отстирывает грязь при любой температуре и содержит вещества, смягчающие воду. Качественно отбеливает при температуре начиная с 60 градусов Цельсия.

В упаковке 20 килограммов.  
Цена 19,50 латов (с НДС).

**МАХРОВЫЕ ПОЛОТЕНЦА**

Наши родители дорожили полотенцами (в особенности – махровыми), потому что купить их было не так-то просто. Сейчас, как кажется, полотенце хватает в каждом магазине. Но подойдешь к прилавку и убедишься, что либо цена «кусается», либо качество полотенце оставляет желать лучшего.



Что делать? Купить полотенца, которые действительно прослужат долго, можно в магазине и на базе *Prāna&Ko*. Гарантированная плотность махровой ткани – не меньше 400 граммов на квадратный метр, размеры на любой вкус: от маленьких полотенец 30 на 30 сантиметров, до банных полотенец 150 на 200 сантиметров. Доступны полотенца всех цветов радуги – только выбирай!  
Цена от 0,35 до 9,80 латов.

**CLADECLAT MATIC 0309**

Профессиональный стиральный порошок для белого и цветного белья в жесткой или мягкой воде при температуре в 40–60–90 градусов. Годится как для стиральных машин, так и для ручной стирки. Эффективен для ликвидации маслянистых, жирных загрязнений, пигментов.

Так как порошок содержит смягчающие воду фосфонаты, он защищает элементы стиральной машины от коррозии и известкового налета. Расход: 16–32 грамма средства на килограмм сухого белья при стирке в бытовой стиральной машине, 10–30 граммов при стирке в профессиональной прачечной.

В упаковке 20 килограммов.  
Цена 19,50 латов (с НДС).

**ТЕКСТИЛЬ**

Магазин *Prāna&Ko* известен в первую очередь предложением качественных моющих средств, бытовой химии, рабочей одежды и обуви, инвентаря. Но специалисты рассказывают, что здесь, по адресу Рига, ул. Балта, 27 можно по низким ценам приобрести весь домашний текстиль:

- постельное белье (сатин, бязь, а главное – лен),
- махровые и вафельные халаты,
- тапочки фротте,
- косметические варежки,
- ленты для волос.

## ВНИМАНИЕ! АКЦИЯ!

# КОЛОССАЛЬНЫЕ СКИДКИ ДЛЯ ЧИТАТЕЛЕЙ НАШЕЙ ГАЗЕТЫ

КАЖДОМУ,

кто придет в магазин *Prāna&Ko* (Рига, ул. Балта, 27) с выпуском «**Делаем вместе!**» в руках:

- стиральный порошок *Ariel* в 10-килограммовой упаковке – за **15,49 латов** (обычная цена 19,80 латов),

- стиральный порошок *Ariel* в 400-граммовой упаковке – за **0,99 латов** (обычная цена 1,18 латов).

На месте имеется огромный выбор стиральных порошков, ополаскивателей белья с дезинфицирующим эффектом, смягчителей воды, пятновыводителей и других средств для ухода за текстилем.

**СДАЮТ**

ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!**

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

портал

Рижской ассоциации управляющих

# www.RigaAA.lv

## Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.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**

Akciju sabiedrība

**RIGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTAJŠ**

Обслуживаем дома,  
в которых есть общества  
или уполномоченные лица!

Рīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@asrna.lv](mailto:info@asrna.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

