

Делаем
Вместе!

№8(25), сентябрь 2010

РИЖАНАМ НАСЧИТАЛИ стр. 10
НЕПРАВИЛЬНЫЙ НАЛОГ?



стр. 6–7

ДВА ОПЫТА УТЕПЛЕНИЯ

РЕНОВИРОВАТЬ ДОМ стр. 8
СТАНОВИТСЯ СЛОЖНЕЕ

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ДОМУ НУЖНА НОВАЯ КРЫША!

**РЕКОМЕНДАЦИИ
СОБСТВЕННИКАМ
И УПРАВЛЯЮЩЕМУ**

стр. 4



**ЦИРКУЛЯЦИЯ
ГОРЯЧЕЙ
ВОДЫ**

**КАКОЙ ВАРИАНТ
НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ
СЧИТАТЬ СПРАВЕДЛИВЫМ?**

стр. 3, 5



Юридическое и бухгалтерское бюро «Komerclideri»

- ✓ Регистрация любого вида фирм в Коммерческом регистре.
- ✓ Подготовка и регистрация документов об изменениях: правления, состава участников, основного капитала, юридического адреса и т.д.
- ✓ Прочие юридические и бухгалтерские услуги для юридических и физических лиц.

Тел. 26337972, Тел./факс 67295304
www.registretfirmu.lv

AGE tehnoloģijas

**ТЕПЛОВЫЕ НАСОСЫ
ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА**

Земляные тепловые насосы с вертикальным коллектором занимают меньше площади

Тел. 29848382
www.age-tech.lv

RENAU **ОКНА**
из элитного немецкого профиля

67451200
29626777
20052220

R L
RĪGAS LOGI Slokas 52, Rīga
www.rigaslogi.lv

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 11 тип 500x1400 — 29,90 Ls (15 м² пл.)
Радиаторы — скидка до 30%



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

SIA Limers

Предоставляет займ под залог:

- ⇒ золотых изделий,
- ⇒ антиквариата,
- ⇒ картин (6% в месяц)

67280136, м.т. 29250249

ул. Р. Вагнера, 12,
в помещениях
антиквариата
«Zelta ābele»

ПАРТИИ ОБЕЩАЛИ ПОМОЧЬ ЖИТЕЛЯМ

Перед выборами в Сейм управляющие напомнили политикам о проблемах сферы обслуживания недвижимости

Канун выборов в Сейм – самое время пригласить основные партии Латвии к диалогу о проблемах владельцев квартир и управляющих. Латвийская ассоциация управляющих провела переговоры с несколькими партиями, предложив политикам подписать соглашение о срочных решениях в сфере обслуживания жилья. Проблем в этой отрасли накопилось много, но в обычное время депутатам как-то недосуг обратить на них внимание.



Сергей Долгополов и Александр Саковский представляли на переговорах Центр Согласия

Управляющие Латвии предлагают будущим депутатам Сейма уже сегодня подумать о новых нормативных актах, которые защитили бы интересы жителей многоквартирных домов. Например, несправедлива нынешняя ситуация, в которой добросовестные хозяева квартир могут лишиться света или отопления из-за долгов соседей. «Собственнику, который честно оплатил услуги,

нельзя запретить пользоваться ими и далее», считают специалисты ЛАУ.

Также управляющие обращают внимание на то, что поставщики коммунальных услуг зачастую заставляют обслуживающую организацию бесplatно обслуживать счета за тепло и воду, возлагая на домоуправления косвенную ответственность за долги жителей. Правильно ли это? Нет! О решении этой проблемы говорят годами, но воз и ныне там.

Далее, правление ЛАУ просит политиков подумать о социальной помощи малоимущим семьям. Такая государственная поддержка, направленная на оплату коммунальных услуг, защитила бы интересы не только попавших в трудности людей, но и их добросовестных и платежеспособных соседей. Кроме того, управляющие хотели бы, чтобы судебные дела, связанные с долгами по коммунальным платежам, продвигались бы быстрее, а в случае, если квартира неплательщика заложена в банке, первым делом после ее отчуждения оплачивался бы счет домоуправления и только затем удовлетворялись бы требования банка-кредитора. К сожалению, сегодня все происходит наоборот, и после продажи квартиры в



Союз Зеленых и Крестьян согласен: решать накопившиеся проблемы нужно

пользу банка денег на оплату долгов бывшего владельца по коммунальным услугам уже не остается...

Как видите, требования у управляющих разумные и абсолютному большинству жителей Латвии понятные. Соглашение о необходимости скорейшего решения проблем уже подписали представители Объединения зеленых и крестьян и «Центра согласия». Документ рассматривают еще несколько крупных партий. Ожидается, что после вскоре выборов в Сейм политикопартнеры ЛАУ смогут усовершенствовать законы и восстановить в Латвии коммунальную справедливость. **B**

ЦИФРА МЕСЯЦА

В сентябре, ноябре и октябре стоимость тепла в Риге понизится на 5%. Предприятие Rīgas siltums сообщило, что применит на теплоэнергию тариф в размере 38,09 Ls/MWh. Такое понижение связано с новым тарифом на газ, опубликованным предприятием Latvijas Gāze (ожидается, что действовать уменьшенный тариф будет в течение всей осени). В связи с этим стоимость подогрева воды и отопления может немного измениться и в других городах Латвии, ведь 83% тарифа на теплоэнергию зависят именно от колебаний цен на газ. **B**

ОТКРЫТИЕ МЕСЯЦА

Некая латвийская компания по взысканию долгов провела в Латвии интересное социологическое исследование. 1200 респондентам в возрасте от 18 до 65 лет задали вопрос: «Готовы ли вы посочувствовать согражданам, которые не заботятся о выплате своих долгов?» Вопрос спровоцировал людей на негативный ответ. 93% опрошенных сообщили, что категорически против того, чтобы оплачивать коммунальные платежи вместо своих соседей, а 48% участников исследования признались, что беспокоятся, как бы по вине неплательщиков не повысились тарифы на услуги и кредитные проценты. При этом 61% респондентов в своей жизни сталкивались с финансовыми трудностями и долгами и в это время наверняка не отказывались от сочувствия соседей и близких. **B**

НОВОСТЬ МЕСЯЦА

Государственная инспекция по данным пришла к заключению, что домоуправления не имеют права вывешивать у подъездов списки должников или разбрасывать их по почтовым ящикам – это нарушает права людей на неприкосновенность личной информации. Вдобавок сведения о долгах могут навредить человеку, например, навлечь на него гнев соседей.

Однако директор Департамента жилья и среды Рижской думы Анатолий Алексеенко сообщил, что муниципальные домоуправления не откажутся от «черных списков», поскольку некоторое время назад Сенат Верховного суда, рассматривая иск пострадавшего от подобной публичности должника, признал действия управляющего законными. «Пусть работник Инспекции по данным один раз придет и оштрафует нас за такие списки, – предложил Алексеенко в одном из интервью, – а затем сам проиграет в суде!.. Мы не запрещаем своим домоуправлениям обнародовать номера квартир должников. Правда, теперь списки будут не вывешивать на доске, а рассылать владельцам квартир по почте. Одно обидно: даже публикация номеров квартир должников очень мало помогает бороться с коммунальными задолженностями!» **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 октября



ПОЛОТЕНЦЕСУШИТЕЛЬ – КАКУЮ ПЛАТУ СЧИТАТЬ СПРАВЕДЛИВОЙ?

В КАЖДОМ ГОРОДЕ ЛАТВИИ СУЩЕСТВУЕТ СВОЯ МЕТОДИКА НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЦИРКУЛЯЦИЮ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ.

МЫ ОТПРАВИЛИСЬ НА ПОИСКИ ЛУЧШИХ ВАРИАНТОВ...

Илона МИЛЛЕР

Почему жители Латвии вынуждены платить за такую таинственную услугу, как циркуляция воды? Одни считают это несправедливым («Мы ведь платим за отопление, причем тут еще и полотенцесушитель?»), другие жалуются, что стоимость циркуляции уж как-то бессовестно резко пошла вверх. Бывали случаи, когда домоуправления выставляли жителям счет на 15 и даже 20 латов! По вашей просьбе мы решили разобраться, почему полотенцесушители нынче так дороги и можно ли с этим явлением бороться.

Наши корреспонденты провели масштабное расследование в границах Латвии. Их целью было выяснить, какие методики начисления платы за полотенцесушитель применяют в разных городах страны.

Оказалось, да, существует множество вариантов подсчета платы за услугу циркуляции. Полностью свободны от этой мороки только редкие города и поселки. Другие, как правило, стараются применять методику, которая кажется им наиболее справедливой. Таких методик в нашем расследовании набралось не меньше десятка.

Зачем сегодня мы так подробно приводим примеры разных городов? Причина этого одна. Согласно законам, собственники квартир в Латвии имеют право на общем собрании дома установить СВОЮ методику оплаты циркуляции горячей воды. Возможно, она будет справедливее той, которую жителям по умолчанию предлагает домоуправление. Но чтобы выбирать, нужно разбираться в том, откуда вообще берется эта позиция в наших счетах и какие варианты ее начисления существуют.

Вентспилс: закон превыше всего!

Предприятие *Ventspils siltums*, руководитель технического отдела предприятия Эдвин Упацьерс:

– В нашем городе расчеты с арендаторами квартир ведутся согласно правилам КМ №999, в отношениях с владельцами используем аналогичные правила №1013. В Вентспилсе существует две формы оплаты жителями полученного тепла. В одних случаях мы заключаем единый договор с управляющим на поставку услуги всему дому, в других – подписываем с владельцами квартир индивидуальные договоры.

Жителям мы выставляем счета за потребленную горячую воду (а вернее, за использованную для ее нагрева теплоэнергию). Предполагается, что летом мы должны нагреть воду с 10 до 55 градусов, зимой – с 5 до 55 градусов. Но при поставке воды в квартиры, конечно, образуются тепловые потери и расход энергии на циркуляцию. Что мы получаем в результате? Верно: определенный дисбаланс между теплом, потраченным нами на нагрев воды, и теплом, реально полученным жителями.

По правилам Кабинета министров мы имеем право разделить образованную разницу поровну между квартирами (если жители, конечно, не приняли другой методики). Это право в случае надобности мы и применяем, но только летом, поскольку зимой стоимость циркуляции входит в плату за отопление.

Что нам помогает правильно подсчитать расход на циркуляцию воды? Арифметика тут простая. Стоимость нагрева воды в Вентспилсе является фиксированной (это, на мой взгляд правильно, потому что для подогрева кубометра воды всегда расходуется одинаковое количество тепловой энергии). В конце месяца показания индивидуальных счетчиков мы сравниваем с данными общего теплового измерителя дома. Если в данных обнаружится разница, мы записываем ее в графу циркуляции и поровну делим между жителями. Поэтому стоимость циркуляции каждый месяц меняется.

Саласпилс: по договоренности с жителями

Обслуживающее предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs*, председатель правления Таиса Штале:

– В Саласпилсе мы обслуживаем дома, создавшие общества собствен-



ников или выбравшие своих представителей. Поэтому, приступая к работе, со старшим по дому мы пришли к следующему соглашению: плата за полотенцесушитель не должна превышать 4 латов на квартиру. Летом остальное количество потраченного домом тепла распределяется на подогрев горячей воды. Тариф на такую воду получается плавающим. Зимой же применяется другая система: и полотенцесушитель, и стоимость подогрева «куба» воды становятся фиксированными, а вот тариф на отопление квадратного метра меняется в зависимости от того, больше или меньше тепла дом потратил. Расчет довольно сложный, но справедливый – жители маленьких квартир платят меньше хозяев большого жилья, а экономные могут сэкономить средства на горячей воде.

Рига: все решило самоуправление

В столице муниципальные домоуправления при расчете платы за циркуляцию воды руководствуются правилами Рижской думы от 12 мая 2009 года №171 «О порядке расчета и распределения платы за потребленную тепловую энергию в многоквартирных жилых домах, которые находятся в собственности или в обслуживании Рижского самоуправления». Согласно этим правилам циркуляция горячей воды стоит 10% от стоимости 1 MWh теплоэнергии.

В июле единая плата за полотенцесушитель в Риге составила 4,41 лата. Значит ли это, что клиенты муниципальных домоуправлений платят за тепло меньше других? Нет. Потому что жители в любом случае оплачивают всю стоимость потраченной домом теплоэнергии. Если полотенцесушитель стоит дешевле, то нагрев горячей воды – дороже, и наоборот.

(Продолжение на стр. 5)

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ
ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ
Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

ОКНА
РАЗНЫХ ВИДОВ
и СЕРИЙ
103-я СЕРИЯ
155 Ls **Работаем по всей Латвии**
В цену включено: доставки по Риге, монтаж, демонтаж, подоконники
Отделка проемов от 20 Ls за окно
SIA «DALI» ☎ 29489240
E-mail: aleksandr-dali@inbox.lv

ВАННА
В
ВАННЕ
ЗА 2 ЧАСА!
доставка, установка,
5 лет гарантии
СДЕЛАНО В ЛАТВИИ
ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ
☎ 67243324, 26310088
www.vannavanna.lv



III INTERNATIONAL CONFERENCE

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana

Real Estate and Facilities Management

2010. gada 15. oktobrī,
Rīgas domes sēžu zālē, Rīga

ORGANIZATORS:

SADARBĪBĀ AR:



+371 67 333 167
www.rmsforum.lv



ЗАКОН ПОПРАВЛЯЕТ — СОМНЕНИЯ ОСТАНУТСЯ

На пленарном заседании Сейма 2-го сентября большинством голосов «за» было принято решение для дальнейшего рассмотрения и принятия решения отправить в Комиссию по государственному управлению и самоуправлениям поправки к Закону об управлении жилыми домами, которые, по мнению законодателей, упростят и облегчат деятельность управляющих домами. В частности, для погашения долгов им разрешат использовать средства из ремонтных накоплений.

Закон приняли сырым

Закон «Об управлении жилыми домами» («Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums»), принятый в 2009-м году и вступивший в силу 1-го января 2010 года, в среде специалистов, имеющих прямое отношение к его претворению в жизнь, сразу же был воспринят неоднозначно: многие сходились в мнении, что в нем много неясного и, что хуже, недоработок. Впрочем, наоборот, и не бывает законов принятых раз и навсегда и не нуждающихся в доработке или даже в их переработке. Вот и упомянутый закон постоянно дорабатывается. Хотелось бы сказать — совершенствуется, да рука не поднимается. По-видимому, надо дать ему время поработать. Однако есть в нем позиции, которые, по мнению, законодателей и законотворцев требуют скорейшего пересмотра. В частности, это касается деятельности управляющего домом.

Камень преткновения

Поиск выхода из положения, в которое домоуправления попали из-за накапливающихся долгов за коммунальные услуги, подвинули управдомов в поисках выхода из кризисной ситуации взглянуть в сторону ремонтных накоплений жильцов. По закону они пока это не имели возможности делать, так как в нем четко было прописано, что «Управляющий домом не имеет права использовать ремонтные накопления владельцев жилья на погашение невыполненных обязательств (погашение долгов и т.п.)». Однако, по-видимому, глас страждущих домоуправов дошел до политиков, а через них и до законодателей, которые решили пойти им навстречу. Может, временно, на срок в течение которого экономическая ситуация в стране улучшится, а может, и навсегда — время покажет, однако в новой редакции статьи шестой упомянутого Закона пункта о том, что

управляющий домом это делать не имеет права, больше нет. На покрытие своих хозяйственных промахов он по-прежнему ремонтные накопления использовать не сможет, а на покрытие долгов за коммунальные услуги может.

А Долгополов «против»!

Скажется ли изменение нормы на владельцах жилья, и если да, то как? По мнению Сергея Долгополова, который в свое время работал над Законом об управлении жилыми домами, а ныне в Рижской думе руководит Комитетом развития, несомненно, отразится да и вообще на его взгляд такая поправка очень спорна.

— Мое глубочайшее убеждение: нельзя свободно обращаться с деньгами жильцов, то есть клиентов, так как это предполагает новая редакция пункта шестого 14 параграфа закона

Речь, по сути, идет только об управлении финансовыми потоками. Надо

смотреть в корень проблемы. А она ведь не в том, что у кого-то есть задолженность, а у кого-то ее нет. Задолженности смешивать в одну кучу никак нельзя, потому что владелец жилья, являясь его собственником, несет ответственность за свою собственность в индивидуальном порядке. Поэтому, если вы не выполняете свои обязательства перед кем бы то ни было, вы несете персональную ответственность жильца. Ее нельзя разложить на других. Поэтому речь тут скорее надо вести о заимствовании средств, а это уже другой разговор — это не управление домом, а работа с финансовыми средствами.

Это должно быть добровольным

По мнению депутата, кому-то эта поправка, конечно же, пойдет на пользу, а кому-то нет. Особенно тому, кто против своей воли станет «спонсором» должника (ведь деньги он отдавал на другие дела). И хорошо еще, если должник окажется добросовестным человеком. А ну как «слиняет» за рубеж — ищи потом ветра (читай — средства на необходимый ремонт) в поле. Есть в таком положении вещей, по мнению Сергея Леонидовича, опасность злоупотребления! **B**

ДВЕРИ
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ
МЕЖКОМНАТНЫЕ
ОГНЕУПОРНЫЕ



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

ОКНА
ПЛАСТИКОВЫЕ
ДЕРЕВЯННЫЕ
АЛЮМИНИЕВЫЕ

АКЦИЯ

М. 27064112 Т. 67271115

Magazīns-Спагид

МЕБЕЛЬ ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ

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

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

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

ИСКУССТВО СОХРАНЯТЬ

SEIFI

Адажу, 3 (с улицы Остас)
тел.: 67241888, моб.: 29403703

СЕЙФЫ
шкафы, решетки, ворота
ДВЕРИ
металлические
гарантия до 5-ти лет

www.seifs.lv

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

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

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

ДОМУ НУЖНА НОВАЯ КРЫША

Как действовать жителям и управляющему?

Кто будет оплачивать ремонт?

✉ «Добрый день! Перечитал вашу статью о ремонте лифтов в номере за июль и хотел бы задать несколько похожих вопросов. Живу я на пятом этаже дома, обслуживаемого организацией Pļavnieku patī. У других жителей верхнего этажа осенью, бывает, протекает крыша, с потолка капает. Весной в доме собирали подписи под предложение о ремонте крыши, я эту идею тоже поддержал.

Но вот недавно в дверь постучала дворник с другим бланком, в котором управляющий предлагал нам провести ремонт крыши за дополнительную плату. Мне опять нужно было решать, «за» я или «против». В принципе, понимаю, что отремонтировать крышу нужно, но не согласен так легко расставаться с деньгами. Плата за ремонт определена в размере 25 сантимов с квадратного метра в месяц, и так в течение года. В моем случае получается около 180 латов в год, и так в каждой из 53 квартир. При грубом подсчете получается 9800 латов.

Вопросы:

■ Может ли часть жителей отказаться от платы за крышу и значит ли это, что остальные будут платить больше?

■ Разве я, как один из собственников имущества, не имею права узнать, какие работы в доме

запланированы, и ознакомиться со сметами разных компаний, где все было бы подробно описано?

■ Чем на самом деле занимается управляющий — разве в его обязанности не входит поиск самого дешевого варианта ремонта или софинансирования из фондов ЕС?

Заодно и другой вопрос. Зимой в квартире стоит ненормальный холод, потому что радиаторы в квартире совершенно не греют, дом не утеплен, зато плата за тепло очень высокая. Вопрос:

■ Какие в этой ситуации возможные решения?

С уважением, Янис»

Отвечает председатель Латвийской ассоциации управляющих Гирт Бейкманис:

— Для начала поговорим о ремонте крыши. Если управляющий по просьбе

жителей запланировал такую работу, правильнее всего было бы созвать общее собрание собственников. На таком собрании управляющий должен ознакомить жильцов с деталями ремонта: объемом, стоимостью, строительной компанией. Конечно, владельцам квартир интересно знать, каким образом был выбран исполнитель работ — был ли управляющим проведен опрос цен, конкурс и т.д.

Допускаю, что опрос, который в вашем доме проводил дворник, и является подготовкой к общему собранию собственников. Просто управляющий заранее пытается понять, насколько жители заинтересованы в ремонте крыши. Также можно предположить, что 9800 латов — это ориентировочная стоимость работ. Если жители согласятся на предложенный вариант, домоуправление наконец проведет конкурс на исполнение строительных работ, чтобы найти самый выгодный вариант.

Вы спрашиваете, можно ли починить крышу с привлечением средств из структурных фондов ЕС? ERAF поддерживает только мероприятия по увеличению энергоэффективности. Поэтому европейские средства можно привлечь в случае, если вместе с ремонтом крыши дом соберется у-

плять чердак. Но для того, чтобы Европа покрыла 50% стоимости работ, они должны принести дому не менее 20% экономии теплоэнергии.

Интересен ваш вопрос о том, может ли часть жителей отказаться от оплаты работ. Если ремонт крыши и его финансирование утверждены решением общего собрания собственников (решением более, чем 50% владельцев квартир), остальные жители обязаны этому решению подчиниться и его выполнять. То есть платить придется всем.

Проблему с теплоснабжением без детального изучения ситуации комментировать сложно. Могут допустить, что беда в состоянии системы отопления — возможно, что мощность циркуляционного насоса не отвечает нормам, засорился стояк или кто-то из соседей Яниса неправильно подключил радиаторы. Полное право жителей сообщить о проблеме управляющему, который должен найти решение.

Если траты на восстановление нормального теплоснабжения невелики, систему нужно привести в порядок на средства дома, если же стоимость работы высокая, то действовать нужно по тому же принципу, что и при ремонте крыши. **B**

Специалисты Латвийской ассоциации управляющих продолжают отвечать на вопросы наших читателей и комментировать интересные ситуации в сфере обслуживания.

ПОЛОТЕНЦЕСУШИТЕЛЬ

– КАКУЮ ПЛАТУ СЧИТАТЬ СПРАВЕДЛИВОЙ?

(Окончание. Начало на стр. 3)

Тукумс: циркуляции нет

Обслуживающее предприятие *Tukuma nami*, председатель правления Улдис Эглитис:



– В нашем городе циркуляция горячей воды отдельно не учитывается. В подвале дома установлен счетчик тепла, который учитывает мегаватты, потраченные как на отопление, так и на подогрев воды. У нас в городе Думой определена централизованная плата за кубометр – 5,5 латов. Снимаем показатели индивидуальных счетчиков, отнимаем их от показаний счетчика общего. Оставшая часть тепла учитывается, как потраченная на отопление. Летом жители платят только за воду! В теплое время года поставщик тепла, так сказать, спонсирует людей. Но думаю, что эти затраты он включил в свой тариф. Но затем зимой теплосети получают свои деньги обратно, поскольку включают эти затраты в плату за отопление. Не думали ли ввести отдельную плату за циркуляцию горячей воды? Это очень сложно сделать, потому что данные по каждому дому месяц от месяца отличаются. Трудно определить, какой должна быть плата за полотенцесушитель. Поэтому мы и приняли решение оставить только плату за нагрев реально потребленной воды.

Резекне: единый тариф, как в столице

Обслуживающее предприятие *Rēzeknes namsaimnieks*, член правления Дагмара Абрамова:

– Поставкой тепла в нашем городе занимается компания *Rēzeknes enerģija*, с которой у жителей города заключены прямые договора. Домоуправление последние пятнадцать лет не занимается обслуживанием тепловых счетов. Однако сообщу, что методика начисления платы за нагрев и циркуляцию воды утверждена решением Думы.

В самоуправлении нам объяснили, что в городе также существует еди-

ный тариф на нагрев горячей воды – стоимость услуги не может превышать 3,50 латов за кубометр. Но при этом самоуправление ограничило и тариф на циркуляцию. Плата за полотенцесушитель в Резекне не должна превышать стоимости 0,1544 MWh (при тарифе в 44,15 Ls/MWh плата составляла 7,50). Оставшуюся часть использованной домом тепловой энергии распределяют по счетам за отопление.

Мадона: зима лету рознь

Обслуживающее предприятие *Madonas namsaimnieks*, председатель правления Гунтис Дзенитис:

– Конечно, плата за циркуляцию горячей воды в нашем городе существует, но – косвенная! Летом она не фиксируется, автоматически прибавляется к плате за нагрев воды. Зимой мы используем постоянную плату за подогрев кубометра воды, равняющийся стоимости 0,1 MWh. Остальная тепловая энергия делится на услугу отопления и оплачивается всеми жителями, исходя из площади квартир. Ведь змеевик – это тот же радиатор. Зато зимой в городе дешевле горячая вода (благодаря единому тарифу), и жители получают возможность экономить.

Лимбажи: жители платят зимой

Обслуживающее предприятие *Namsaimnieks*, председатель правления Сандейс Пукшто:



– В Лимбажи плату за горячую воду и отопление взимает поставщик – местные теплосети, поэтому напрямую эти проблемы домоуправления не касаются. Но мне, конечно, известно, что в городе существует определенный тариф на нагрев воды – 6,80 за кубометр. Однако реально нагрев воды согласно показаниям домового счетчика стоит около 11 латов. Что происходит с разницей? Поставщик включает ее в зимний тариф на отопление (прошлой зимой средняя плата за тепло в городе составила 1 лат за квадратный метр).

Лиепая: много формул

Обслуживающее предприятие *Vesliērāja*, специалист Айва Селюкова:

– Для определения стоимости циркуляции воды мы используем «Методику расчетов за потраченную теплоту», утвержденную Советом регулирования энергоснабжения в 1997 году.

Чтобы нагляднее показать, как ведется расчет, приведу в пример наш дом по адресу ул. Дзервес, 19. Один подъезд этого дома использовал в августе около 100 кубометров горячей воды, для приготовления которой было использовано 13,3 MWh.

Мы применяем довольно сложную формулу для того, чтобы определить, какая часть тепла была потрачена на подогрев воды, а какая – на обеспечение ее циркуляции. Для начала нужно определить коэффициент циркуляции – К.

Расход на нагрев воды, $Q_{kū}$	13,3809 MWh
Расход горячей воды, $V_{kū}$	100
Температура холодной воды, t_{au}	11° C
Температура горячей воды, t_{ku}	52° C
Коэффициент циркуляции: $K = \frac{Q_{kū} * (Gkal)}{V_{kū} * (t_{ku} - t_{au})}$	2,8067

Итак, в этом доме мы определим коэффициент циркуляции с помощью следующего арифметического действия:

$$K = 13,3809 * 860 : [100 * (52 - 11)] = 2,8067$$

Теперь подсчитаем, сколько денег жители должны заплатить за общее количество потраченной тепловой энергии:

$$13,3809 \text{ MWh} * 45,595 \text{ Ls} = 610,10 \text{ Ls}$$

Далее, согласно утвержденной методике, мы подсчитываем, сколько тепла было потрачено на подогрев воды. Для этого делим общую стоимость потраченного тепла на коэффициент циркуляции К:

$$610,10 \text{ Ls} : 2,8067 = 217,37 \text{ Ls}$$

Осталось совсем немного – понять, сколько стоило обеспечение циркуляции воды. Для этого от общей стоимости теплоты мы отнимаем цену тепла, потраченного на подогрев:

$$610,10 \text{ Ls} - 217,37 \text{ Ls} = 392,73 \text{ Ls}$$

Теперь дело за малым. Нужно разделить стоимость циркуляции на количество квартир:

$$392,73 \text{ Ls} : 48 \text{ квартир} = 8,18 \text{ Ls/квартира}$$

Наверное, многим будет интересно узнать, сколько при такой методике

жители заплатят за горячую воду? Это легко определить, взяв стоимость тепла, потраченного на подогрев, и разделив его на количество кубометров воды, использованного жителями, согласно показаниям индивидуальных счетчиков:

$$217,37 \text{ Ls} : 100,04 \text{ m}^3 = 2,1728 \text{ Ls/m}^3$$

Но управляющие напоминают жителям, что те имеют право на общем собрании принять другую методику расчета платы за циркуляцию горячей воды, выбрав способ, который кажется им более справедливым.

Елгава: ждут инициативных

Айна Батарга, член правления теплового предприятия *Fortum*:

– У нас свое мнение о циркуляции. Мы считаем, что независимо от летнего потребления воды, все владельцы квартир, в том числе и отсутствовавшие дома, принимают участие в ее приготовлении и циркуляции. Поэтому мы разработали свою методику начисления платы за эту услугу, которую присоединили к договорам с нашими клиентами.

Как же начисляется плата за полотенцесушители? Мы приняли за данное, что на подогрев воды пред-

приятие всегда расходует одно и то же количество тепловой энергии. Поэтому за справедливое мы сочли установить в городе единую плату за нагрев воды, которая меняется только при повышении или понижении тарифа на газ. Например, в июле и августе единый тариф на тепловую энергию составлял 43,49 MWh, а стоимость куба горячей воды – 3,16.

Остальное летнее тепло, расходуемое домом согласно показаниям общего счетчика, мы и считаем потраченным на циркуляцию. Стоимость этой энергии делим на количество квартир в доме. Поэтому плата за полотенцесушитель в каждой многоэтажке своя и месяц от месяца может меняться.

Если жители Елгавы с нами не согласны, мы с радостью примем любую другую предложенную ими методику. Возможно, люди сочтут более выгодным включить стоимость циркуляции в тариф на горячую воду, чтобы платили за нее только собственники услуги, или примут иные коэффициенты... Увы, пока такие инициативные группы к нам не обращались (ведь для принятия новой методики расчета в доме нужно согласие большей половины собственников квартир, а добиться такого единодушия сложно). **В**



ЕЛГАВА: ДВА ОПЫТА

Государству следует упростить жителям доступ к европейским фондам, но крепче контролировать качество реновации. В этом вся соль!

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

Второй год подряд наше государство предлагает собственникам жилья участие в программе реновации. Условия выгодные: софинансирование из фондов Евросоюза в размере 50% от стоимости работ, экономия тепла – 20% и более. Однако дело это новое, поэтому жители Латвии не спешат за деньгами и экономией, да и государственные структуры еще не разобрались, как лучше вовлечь собственников в европейскую программу.

Больше доверия управляющему!

Елгавское управление недвижимым имуществом (JNĪP), с 2004 года сотрудничавшее по вопросам утепления с правительством Германии, предлагает Латвии присмотреться к опыту европейских государств. В ЕС, особенно в поднаторевшей в вопросах утепления Германии, бумажная волокита сведена до минимума. ФРГ охотно выделяет финансовую помощь и своим жителям, и даже жителям Латвии, но при этом строжайшим образом контролирует качество работ. Если заявленная экономия не достигнута, денег не будет!

Этим же путем, считает руководитель JNĪP Юрис Виджис, должна идти и Латвия: «На этапе подготовки дома к реновации государству следует больше доверять жителям и управляющему, поскольку они и сами кровно заинтересованы в результатах утепления! Зато по примеру Германии чиновники должны обеспечить строжайший контроль за выполнением реновации. Сегодня такого контроля очевидно не хватает, а ведь ключевой момент всей программы – это именно качество работ».

Утром ремонт, вечером деньги

Многие жители Латвии всерьез задумываются над тем, принять ли участие в конкурсной программе на европейское софинансирование реновации. Опыт домоуправлений, присту-



Юрис Виджис, председатель правления SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

павших к утеплению жилья пять-семь лет назад, может сослужить пользу в момент принятия решения. Поэтому мы отправились в Елгаву, чтобы узнать, как обстоят дела в многоэтажках, утепленных в 2003–2009 годах.

– Жилье в Елгаве мы, и правда, начали утеплять в 2003 году, когда никто в Латвии еще не думал, что однажды и у нас появится европейская программа поддержки реновации, – рассказал председатель JNĪP Юрис Виджис.

Сегодня домоуправлению уже намного легче. Накоплен опыт, появились помощники. Главный единомышленник Юриса Виджиса в вопросах реновации елгавских многоэтажек Земгальское энергетическое агент-

ство. В самом домоуправлении тоже появились специалисты в вопросах утепления. Начинать же было, что греха таить, непросто.

– Мы обратили внимание на энергосбережения уже в 2001 году. Насколько позволяли накопления жителей, домоуправление реализовало небольшие мероприятия – например, утепление теплоузлов домов, замену дверей в подвалах. Мы решились даже на такой ход: двери всех подъездов оборудовали механизмами для закрывания дверей и кодовыми замками. С тех пор зимой входные двери всегда стояли закрытыми – шаг очень простой, но эффективный, – рассказывает Юрис Виджис.

Елгавским домам, которые первыми заинтересовались программой, предложили утепление торцевых стен, замену окон и даже целых стеклянных блоков на лестничных клетках. Часть стекол в таких блоках была выбита, оставшиеся очень плохо держали тепло, поэтому по всей высоте дома их меняли на утепленную стену с пластиковыми окнами. Никаких других денег, кроме накоплений жителей, домоуправление в то время не использовало. Если средств на счету дома не хватало, заключали с владельцами квартир договор о выполнении работ с условием, что плата за обслуживание будет повышена временно, пока дом не расплатится за ремонт. Так нам удалось заинтересовать жителей! Все-таки человеку психологически

приятнее сначала получить результат, а затем платить деньги, чем наоборот.

– В данный момент мы считаем, что дома не должны годами создавать накопления на будущее, – добавляет Юрис Виджис. – Гораздо рациональнее в нынешних условиях сначала провести ремонт (с привлечением кредита или за счет резервов домоуправления) и только затем взымать с жителей деньги.

Первый пример, первые проблемы

Но первый шаг к настоящей реновации был сделан в 2003 году, когда Елгавское домоуправление начало сотрудничать с Германией, а вернее – с общественной организацией «Теплосбережение в жилищах Восточной Европы». В то время немецкая сторона заключила с нашим государством договор, согласно которому желала передать Латвии опыт энергетической реновации. Первый дом при помощи немецких специалистов (и на деньги Германии) был утеплен в Риге, на улице Озолциема. Так сказать, смотрите, люди, как из старого советского жилья можно сделать западноевропейскую конфетку!..

Реновация на Озолциема закончилась. Немецкие специалисты понимали, что одним примером нельзя убедить страну в эффективности утепления, поэтому Латвии был присвоен многомиллионный транс на мероприятия, обеспечивающие латвийцам доступные кредиты на реновацию жилья (ставка по таким кредитам была приравнена к немецкой, а разницу покрывала Германия).

– Тут-то мы и поняли, что самое главное для участия в программе реновации, – вспоминает Юрис Виджис. – Это согласие владельцев квартир. На

конкурс за право участвовать в немецкой программе заявки подали несколько домов из Елгавы, но кредита не получил ни один. А мы на примере многоэтажки по бульвару Бривибас, 28 (75 квартир), почувствовали: чем больше дом, тем больше квартир и разнообразнее мнения их владельцев. Прийти к общему знаменателю по такой собственности очень непросто.

Программа Германии в Латвии все-таки стартовала. С ее помощью были утеплены шесть или семь домов в разных городах страны, но Елгава осталась в стороне. Опыт участия в конкурсе заставил специалистов местного домоуправления задуматься – что дальше? Государство на тот момент жителям в реновации не помогало в отличие, например, от Польши, где государственный и муниципальный бюджеты покрывали, как минимум, половину стоимости утепления дома.

За реновацией следил «атомный» эксперт

Не было бы счастья, да несчастье помогло, говорят в народе. Так случилось и в Елгаве.

– Город в те дни нуждался в новой котельной, – ведет рассказ Юрис Виджис. – Для ее строительства в 2004 году мы начали искать помощь все в той же Германии. Для получения финансирования, мы должны были выполнить несколько условий наших немецких партнеров. Во-первых, в Елгаве следовало полностью реновировать один многоэтажный дом, во-вторых – оборудовать 600 квартир так называемыми алокаторами (пропорциональными счетчиками тепла). Взамен Германия давала нам кредит на строительство котельной на очень выгодных условиях. Вдобавок представители программы заявили: «Если

Елгава, 4-я линия, дом 1: первый пример реновации при помощи Германии. В январе 2010 года жители этого дома заплатили за теплоэнергию 0,78 Ls/кв.м. Для сравнения: стоимость отопления в аналогичном доме 103-й серии по ул. Кооператива, 8 составила 1,45 Ls/кв.м.



до



после

УТЕПЛЕНИЯ

Продолжение темы на стр. 8.
Почему стало труднее получить
деньги на реновацию?

при утеплении квартир вами будет достигнута 50-процентная экономия тепла, мы оплатим до 40% стоимости работ!»

Согласитесь, условия были очень выгодными, поэтому в пилотном для Елгавы проекте решился участвовать дом по адресу 4-я линия, 1, психологически уже готовый к реновации (именно он участвовал в первом конкурсе на софинансирование реновации из средств Германии, но денег тогда не получил). Теперь немецкие специалисты ознакомились с готовым проектом утепления этой многоэтажки, немного его улучшили и разрешили начать работы. За их реализацией постоянно следил немецкий специалист, представитель Министерства среды и безопасности атомных реакторов.

– Поскольку первый реновированный дом в Елгаве был небольшим, в программе остался избыток денег, и мы договорились с Германией об утеплении еще одного здания, – говорит член правления JNIP. – Выбор пал на многоэтажку по адресу ул. Кр.Хелманя, 3. Позже мы поняли, что между двумя нашими домами, утепленными в первую очередь, существует очень большая разница. Первый прошел реновацию в 2007 году, второй – в 2009 году. Позднейшая реновация обошлась примерно на 30% дешевле, поскольку строительные работы проводились уже по кризисным ценам. Сэкономленные средства по соглашению с Германией мы потратили на замену крыши и инженерных коммуникаций дома по ул.Хелманя, что не является реновацией в полном понимании этого слова. Однако партнеры оплатили эти работы на прежних условиях – 40% стоимости, без учета НДС. В результате дом получил и утепление, и замену систем канализации и водоснабжения.

Балконы – проблема всей страны

Вот вам пример того, как активность управляющего помогает дому получать реальные, живые деньги! Отсюда можно понять, что именно домоуправление, как посредник между жителями и государственными учреждениями, играет решающую роль в



Елгава, ул. К. Хелманя, 3: второй пример удачной реновации. В январе 2010 года жители утепленной многоэтажки заплатили за отопление 0,46 Ls/кв.м. В то же время обитатели аналогичного дома 104-й серии по адресу ул. Сатикмес, 45 заплатили за отопление 1,47 Ls/кв.м. Разница составила более, чем лат с квадратного метра!

процессе реновации. Именно управляющих следует учить, мотивировать, заставлять интересоваться реновацией. При хорошем же помощнике жителям гораздо проще получить доступ к финансовой помощи Европы и сохранить дом от разрушения.

– Но при полной реновации дома на ул.Хелманя мы столкнулись с проблемой, которая в ближайшем времени станет актуальной для всей Латвии, – заметил Юрис Виджис. – Лоджии этого здания были в плачевном техническом состоянии. Эксперты заявили, что эти сооружения лучше всего демонтировать, поскольку они угрожают безопасности жителей и прохожих. Но лоджии после переговоров с жителями решено было восстановить. Признание: стоимость этих работ равнялась стоимости всей остальной реновации дома. Едва ли сами жители согласились бы платить такие большие деньги! Но благодаря удачному техническому решению и помощи Германии мы работы провели и проект спасли.

Если не реновировать, где жить?

Елгавское управление недвижимым имуществом за несколько лет привлекло из бюджета Германии око-

ло 180 тысяч евро. Эти средства были вложены в реновацию двух домов. Теперь жители города на похожих выгодных условиях могут участвовать в программе утепления, предусматривающей софинансирование из фондов ЕС.

– Эту программу мы считаем очень нужной: если не заниматься реновацией домов, то где мы будем жить через двадцать лет? Утепление увеличивает срок службы всех конструкций. Это особенно важно теперь, когда после приватизации собственнику квартиры приходится самому заботиться о сохранении недвижимости, – считает Виджис. – Поэтому насущная задача государства и управляющего способствовать реновации жилья. Это также должно стать задачей самоуправления, которое обязано растолковывать горожанам смысл и пользу утепления вместо того, чтобы ставить управляющему палки в колеса, как временами это происходит. Даже в Елгаве некоторые депутаты высказываются в том смысле, что реновация никуда не годится. Но почему? Приведите мне хоть один грамотный аргумент! Или реновация плоха только потому, что конкретный депутат хотел, да не смог поучаствовать в процессе?



Алокаторы дают до 15% экономии

По требованию Германии Елгавское управление недвижимости в 11 домах установило алокаторы. В некоторых домах они по назначению используются для расчета платежа за тепло в каждой конкретной квартире (это возможно в жилье, где установлены теплорегуляторы). В некоторых же многоэтажках алокаторы служат только наглядным счетчиком потребления теплоэнергии.

– В то же время немецкий опыт все-таки показывает, что установка таких счетчиков в реновированных домах дает экономию до 15% (при наличии на батареях тепловых регуляторов). Это значительный показатель! – утверждает Юрис Виджис. – Например, в прошлом январе средняя плата за тепло в Елгаве составляла 1,24 лата за квадратный метр. Уверен, что жители любого нашего дома были бы счастливы в такой ситуации иметь систему индивидуального регулирования тепла, позволяющую самостоятельно определять температуру в квартире и соответствующую плату за услугу. А ведь себестоимость установки регуляторов и алокаторов невысока. Единственная серьезная затрата по этой программе, это стоимость расчетов за тепло, кото-

рая при наличии алокаторов проводятся по особым принципам.

– В прошлом году, – продолжает управляющий, – в реновированном доме по улице Хелманя, 3 имелись квартиры, которые зимой вообще не открывали регулятор батареи – им хватало тепла от стояков (и соседей, с чем приходится считаться). Но такое возможно только в утепленном доме, где существует совершенно иной уровень комфорта, что и позволяет жителям экономить без ущерба для здоровья или самочувствия.

Государство, откройся!

Сейчас JNIP проводит в Елгаве реновацию первого дома, победившего в конкурсе на софинансирование из фондов ЕС. Юрис Виджис надеется, что уже в ближайшее время таких домов будет становиться все больше.

– Могу подвести такой итог нашей беседы: для начала любого реновационного проекта куратору проекта необходимо провести с собственниками от 6 до 10 встреч, направленных на принятие решения. На этом этапе очень велико значение управляющего, его инициатива и умение работать с людьми, поэтому и государство должно сотрудничать с домоуправлениями более открыто! **В**

ДОМ ОБОЙДЁТСЯ БЕЗ КРЕДИТА!

Олег Кукутс, строительный инженер Елгавского управления недвижимости:

– В этом году я в числе 25 специалистов из Латвии отправился в Берлин, чтобы освоить опыт реновации наших немецких коллег. Опыт этот достаточно важный, поскольку на примере реализации первого проекта в Елгаве по адресу 4-я линия, 1 мы убедились в том, что подход европейских специалистов к делу очень серьезен. Мы хотели бы, чтобы новые объекты в Латвии также соответствовали высоким немецким требованиям.

Сегодня мы можем сравнивать два примера реновации: один – в 2007–2009 гг выполненный

частично на деньги бюджета Германии, второй – ведущийся сегодня при участии структурных фондов ЕС. Сравнение пока не в пользу Латвии. В первом случае все вопросы решались предельно быстро. Как только мы выполняли необходимые условия немецких партнеров, получали софинансирование. Сегодня же, при оформлении документов на конкурс софинансирования ЕС занимает гораздо больше времени, что объясняется неоперативной работой госструктур (рассмотрение, оценка и утверждение документов). Как результат, управляющий теряет время и доверие жителей. Ведь собственники квартир, принявшие решение о реновации, обвиняют в бездействии именно домоуправление!

Сегодня реновацию в Елгаве проходит дом по адресу ул.Райня, 3 (90 квартир). Хочу обратить внимание на интересный нюанс. Обсуждая на общем собрании жильцов дома заранее согласованный план реновации, жители поняли, что работы обходятся дешевле. Поэтому они решили выполнить дополнительные рекомендации энергоаудитора и в рамках одного проекта вновь участвовать в конкурсе на софинансирование из фондов ЕС. Оказалось, что это вполне возможно!

Зато по этому адресу мы снова столкнулись с так называемыми «французскими балконами». Жителям сначала предложили демонтировать опасные балконы и установить на их месте ре-

шетки. Но подсчет показал, что это дорогое удовольствие. Поэтому владельцы квартир сошлись на идее обновления балконов (работы придется финансировать самим жителям). Точная стоимость комплексной реновации дома станет известной после окончания строительных работ, однако можно предположить, что она не будет дороже 1000 латов на квартиру в зависимости от ее величины.

Однако заметьте, что благодаря политике Елгавского управления недвижимым имуществом дом по ул. Райня, 3, возможно, обойдется полностью без кредита – работы будут проведены за счет наших внутренних резервов, а жители с удовольствием расплатятся в течение пяти лет. **В**

Продолжение. Начало темы – стр. 6-7.

КТО СТАВИТ ПАЛКИ В КОЛЕСА РЕНОВАЦИИ?



В Елгаве и регионе проекты реновации курирует Земгальское региональное энергетическое агентство. Его директор Мартиньш Присис считает, что в последнее время городам Латвии нелегко получить доступ к европейскому софинансированию утепления. Почему? Этому не понимает никто. Однако же результаты рассмотрения заявок Латвийским агентством инвестиций и развития (LIAA) свидетельствуют о том, что в работу учреждения вкралась некая системная ошибка.

– Для начала несколько слов о нашем агентстве, – говорит Мартиньш Присис. – Его создание было одним из условий, выдвинутым Германией для того, чтобы Елгава могла принять участие в совместной программе софинансирования реновации. Учредителями Земгальского энергетического агентства являются шесть самоуправлений (Елгава, Бауска, Ауце, Озолниеки, Екабпилс, Крустпилс), две коммерческие компании и две общественные организации. Позже присоединился Крустпилс. Главной нашей целью является информирование жителей об энергоэффективности и снижении уровня выбросов CO₂. На деле же после запуска в Латвии государственной программы софинансирования реновации, большую часть времени мы уделяем встречам с жителями и подготовке проектов.

– То есть, именно вы составляете для жителей заявку на участие в конкурсе на софинансирование?

– Да, жителям самоуправлений, входящим в число наших членов, не приходится даже самостоятель-

но отправляться в LIAA. Мы готовим и подаем документы, следим за их продвижением. Добавлю, что наши услуги для владельцев квартир бесплатны.

– Наверное, вам, как условным представителям самоуправления, люди верят даже больше, чем соседям или управляющим?

– Наш некоммерческий статус очень важен для людей. Ни для кого не секрет, что собственники квартир иной раз неоднозначно реагируют на предложение управляющего провести реновацию («Ага, наверное, домоуправление на этом что-то заработает!»). Если же с идеей утепления выступает старший по дому, соседи могут заподозрить, что тот лоббирует интересы конкретной строительной компании. В то же время жители понимают, что уж мы-то совершенно независимы, представляем интересы муниципалитетов и можем оценить ситуацию со стороны. Поэтому участие нашего агентства в переговорах зачастую играет большую роль.

– Какова же сегодня ситуация с утеплением в Земгале?

– Если на старте программы в лидеры сразу выбились Курземе и Видземе, где и ранее велась большая работа по утеплению, то проектов из Латгале и Земгале практически не было. Теперь же мы прочно занимаем третье место в стране с приличным количеством домов, претендующих на реновацию. В одной только Елгаве работа ведется по четырем объектам жилой недвижимости (два – на стадии проекта, два уже реализуются), Ауце и Озолниеки подали на конкурс по три проекта, Бауска – два, еще два дома желают пройти реновацию в Екабпилсе. Как видите, мы охватили все самоуправления, что и являлось нашей ближайшей целью.

– С какими проблемами вы сталкиваетесь при оформлении бумажной стороны проекта?

– В последнее время такие проблемы действительно появились, причем не только в Земгале, но и по всей Латвии. Первые признаки этого мы ощутили летом. Ранее рассмотрение проектов жильцов, желающих получить деньги из фондов ЕС, вело Агентство строительства, энергетики и жилья (VEMA). Согласование заявок здесь всегда проходило в сроки и по понятным нам принципам. Однако недавно VEMA было ликвидировано, в Министерстве экономики произошло перераспределение функций, и теперь за реализацию европейской программы реновации отвечает Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA). Латвия немедленно почувствовала, что поданные на конкурс проекты, как бы это помягче сказать, намеренно притормаживаются. Если ранее рассмотрение занимало до двух месяцев, то теперь LIAA в этот срок, бывает, и не укладывается. Надо сказать, что проекты наших домов однотипны и причина такого долгого рассмотрения непонятна. Правда, есть информация, что сроки рассмотрения заявок постепенно снижаются до одного месяца.

– Может, причина в слишком большом количестве заявок?

– Возможно, но вторая и главная проблема, которая «всплыла» совсем недавно, касается отверженных проектов. Их количество резко увеличилось – до 60%, причем чиновники не просто просят жителей дополнить или исправить заявки. Проекты сразу признают негодными. Почему? Основание отказа – якобы некая ошибка в энергоаудите, которая даже не оговаривается в правилах конкурса. Министерство экономики и агентство ссылаются друг на друга, но, насколько мы можем понять, одна из этих организаций придумала «особую формулу», в которой используются цифры энергоаудита конкретного дома, взятые из нормативной базы. Если результат такого расчета не устраивает комиссию, проект возвращают участникам конкурса, с примечанием, что показатели энергоаудита маловероятны и результатов не достигают.

– Формула вам известна?

– Нет! Удивляет, что LIAA не только самостоятельно придумало некую неизвестную нам формулу, но и установило планку ее результата, ниже которого домам не позволено опускаться. Мы пробовали узнать принципы расчета, но пока нам это не удалось. Возникает вопрос, почему бы не сделать формулу публичной? В таком случае жители перед участием в конкурсе могли бы самостоятельно подставить в нее данные своего дома и сразу определить, имеет ли смысл подавать документы в LIAA!

– Эта проблема коснулась и ваших проектов?

– Интересная ситуация в этой связи сложилась в Ауце. В этом городе реновацией заинтересовались три дома. Каждый из них поучаствовал в государственной программе (Правила КМ № 59) и получил из бюджета от 1000 до 2000 латов на полную подготовку документов в том числе и для проведения полного энергоаудита. Заметим: государство таким образом признало, что дома нуждаются в уте-

пления и само оплатило первый этап подготовки к реновации! Но на днях мы получили от LIAA отказ – проекты из Ауце признаны негодными для участия в европейском конкурсе. Что это значит? Что государственные деньги на этапе энергоаудита были выкинуты на ветер? Не верю! Сегодня мы использовали все свои связи, чтобы донести абсурдность ситуации до руководства Министерства экономики, и кажется, что решения LIAA по Ауце будут аннулированы.

– Это неплохая новость, ведь жители смогут вновь претендовать на европейские деньги!

– Однако бюрократия ведет к задержке реализации проектов. Жители Ауце уже подготовились к утеплению и считали, что проведут работы этой осенью, зимой получают первую экономию. Но в результате бюрократической волокиты дома Ауце будут в лучшем случае реновированы в этом году, а часть и позже. Таким образом LIAA наказывает не энергоаудиторов, не домоуправления, а самых инициативных, просвещенных собственников жилья.

– Если проблема так серьезна, отчего о ней не говорят на высоком уровне?

– Энергоаудиторы и домоуправления боятся за свои последующие проекты. Однако мы себя считаем полностью независимым учреждением и потому можем озвучить проблему, заботящую всю Латвию. Понимаете, для того, чтобы раскатать эту новую для страны программу, было необходимо время. Министерство экономики проводило семинары и встречи с жителями, уговаривало и убеждало. Теперь, когда владельцы квартир увидели первые результаты и поверили в реновацию, участие в проекте становится для них малодоступным! Словно кто-то ударил по тормозам – по непонятным для нас причинам.

Возможно, что таким образом LIAA старается бороться с недобросовестными энергоаудиторами, которые в своих заключениях обещают жителям чудеса – например, расход теплоэнергии в размере 20–30 киловаттчасов на квадратный метр. Каждому из нас понятно, что такого быть не может. Это стандарт пассивного дома. Но на данный момент отсев не прошел наш дом в Ауце, где после реновации энергопотребление должно было составить чуть больше 100 киловаттчасов. Такой подход объяснить невозможно, это большой удар по жителям. **B**



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

47 x 60 mm

**МЕСТО
ДЛЯ ВАШЕЙ
РЕКЛАМЫ**

32,42 Ls (с НДС)

info@kopaa.lv

С картой клиента "Būvniecības ABC"
Всегда дешевле!



**Būvniecības
ABC**
LIELVEIKALS

Магазины "Būvniecības ABC"
Рига, Пернавас 27/29, т. 67313322, Муксалас 93, т. 67804660
Время работы: по рабочим дням 8.30 – 19.30
в субботу 9.00 – 17.00, в воскресенье 9.00 – 15.00
www.buvniecibas-abc.lv

КНА – ПЕРВЫЕ ШАГИ ПРОТИВ КОРРЕКЦИИ ВОДЫ

Александр Саковский считает, что государство должно помочь жителям социальными программами и изменением законов

Крупнейшее домоуправление столицы *Kurzemes namu apsaimniekotājs* под руководством Александра Саковского сообщает: за последний месяц задолженность жителей за коммунальные услуги уменьшилась на 100 000 латов, а в Болдерае реализован первый пилотный проект, призванный уменьшить пресловутые потери воды.

Александр Саковский, пришедший в КНА несколько месяцев назад, по-прежнему называет главной проблемой домоуправления большие долги жителей по квартирным счетам.

– Долг на сегодня составляет 3,5 миллиона латов, – уточнил управляющий, – с момента моего прихода в КНА он был снижен на несколько сотен тысяч, но по-прежнему выглядит критическим. Я продолжаю придерживаться того мнения, что решать проблему нужно только на государственном уровне, с помощью различных программ поддержки жителей и новых социальных справедливых законов!

Но долго говорить о плохом Александр Саковский не хочет. Тем более, что есть для жителей Курземского района хорошие новости. За последний месяц здесь реставрировано десять детских площадок. В местах, где это просили жители, старые качели и игровые модули КНА заменил на новые.

– Давно в нашем районе не устанавливалось такого количества новых детских площадок, – подтвердил управляющий. – Пока закупленные нами модули уже распределены по микрорайонам, план выполнен. Продолжим ли программу в следующем году? Давайте посмотрим, как будет развиваться экономическая ситуация.

Теперь же домоуправление занято подготовкой домов к началу отопительного сезона и различными профилактическими работами. Здесь вот-вот приступят к изоляции межпанельных швов, будет запущен конкурс на теплоизоляцию торцевых стен домов. Все работы, в том числе и установка новых крыш (шесть плановых, три аварийных), будут закончены до заморозков.

– Вдобавок у наших активных жителей все больше и больше вопросов о том, как включиться в процесс принятия решений по обслуживанию жилья, как создавать накопительный фонд, как контролировать средства дома, – говорит

Александр Саковский. – Поэтому мы в КНА запустили серию встреч с жителями и два таких собрания уже провели. На первое пришло 300 человек, на второе – около 200. Я отвечал на вопросы хозяев квартир, среди которых были и непростые: о подключении тепла этой осенью, об оплате разницы потребления воды.

Тепло домам в Задвинье будет дано вовремя, возможные проблемы ожидают только злостных неплательщиков и крупных должников, с которыми домоуправление активно ведет отдельную работу. А вот по злосчастной разнице воды, за последние годы порядком потрепавшей нервы рижанам, новостей пока нет. Рижская дума еще весной обещала выработать решение этой проблемы, но оно, видимо, безнадежно заблудилось в коридорах власти.

– Как домоуправ, могу высказать личное мнение: разницу по воде можно ликвидировать только с помощью индивидуальных счетчиков нового поколения, не поддающихся манипуляциям, – уверен Александр Саковский.

В доказательство этого КНА в августе оборудовало современными счетчиками пятиэтажный дом в Болдерае. Об этом домоуправление попросили сами жители, создавшие общество собственников. Дому проект обошелся примерно в 1500 латов.



Александр Саковский, руководитель Kurzemes namu apsaimniekotājs

– В октябре мы ждем первых результатов работы новой системы, – рассказал председатель правления КНА, – после чего сможем судить, насколько эффективно такие счетчики борются с воровством и неточным учетом воды.

О результатах пилотного проекта мы расскажем в одном из следующих номеров. Следите за нашими выпусками! **В**

ВСЁ ПОД КОНТРОЛЕМ!

Домоуправление *JUGLAS NAMI* обещает жителям утепление и беспроблемное подключение к теплу

В то время, как многие домоуправления высылают жителям предупреждения о возможном неподключении тепла, председатель правления *Juglas nami* Александр Павловский на встрече со старшими по домам заявил: на Югле проблем с началом отопительного сезона не будет!



Александр Павловский, председатель правления Juglas nami

Несколько лет назад домоуправление *Juglas nami* одним из первых в Риге начало работать над созданием института старших по дому. Жителей убеждали в том, что принятие важных

решений должно находиться в их собственных руках. Как результат, в 160 многоэтажках Юглы и Тейки уже образованы товарищества собственников или выбраны уполномоченные лица.

Таких старших по дому Александр Павловский в сентябре пригласил на серию встреч. Целью был разговор о долгах и составлении смет на 2011 год – вопросы, касающиеся каждого собственника квартир.

– Хотя долги наших жителей за тепло и коммунальные услуги велики, – признал Александр Павловский, – наше домоуправление нашло возможность полностью рассчитаться с поставщиками. Поэтому тепло нашим домам будет подключено вовремя, и это даже не обсуждается!

Однако управляющий сообщил, что намерен поменять саму политику работы с должниками. До 1 ноября предприятие *Rīgas siltums* и домоуправление заключат с каждым до-

мом трехсторонний договор. Порядка оплаты счетов это не изменит, зато, по словам Павловского, поднимет ответственность жителей конкретного дома за оплату счетов.

– В многоэтажках, где созданы общества собственников, подписывать договор будут их представители, за остальные дома подпишется управляющий, – пояснил руководитель.

Второе новшество: в период подготовки к зиме организация *Juglas nami* потратит около 90 000 латов на замену теплоизоляции труб на чердаках, в подвалах и теплоузлах жилых домов. Случай беспрецедентный – до сих пор такие масштабные работы не проводились не только на Югле, но и во всей Риге. Заодно, обещал Павловский, будет заменена часть обветшавших труб. Ремонт и утепление помогут жителям беречь теплоэнергию, а с нею и деньги.

Но основной вопрос, который председатель правления *Juglas nami* активно обсуждает с участниками собраний, это порядок определения платы на обслуживание в 2011 году. В январе 2010 года новые цены стали для многих жителей неприятным сюрпризом. Да, накануне осенью они получали от

домоуправления «какие-то бумажки с цифрами», но углубиться в них не посчитали нужным. А ведь от таких «бумажек» зависит не только плата за обслуживание, но и судьба дома (какие ремонты будут проведены в нем в будущем году, учтет ли домоуправление все пожелания жителей).

– Согласно правилам Кабинета министров № 1014, до 15 октября каждого года мы должны обследовать все 400 домов, находящихся в нашем обслуживании, – пояснил управляющий, – затем, составив план ремонтов на будущий год, мы должны заново рассчитать домам плату за обслуживание на этот период. Проект сметы до середины октября мы обязаны предоставить всем жителям для обсуждения.

На Югле и Тейке проект сметы будет разослан по всем квартирам, без информации не останется ни один собственник. Из сметы жители смогут понять, какие работы в их доме запланировало домоуправление, сколько они стоят и как отразятся на ежемесячной плате за обслуживание квадратного метра жилья. Что, если вместо предложенного домоуправлением ремонта ступенек, жители хотя

покрасить стены, а вместо новых почтовых ящиков – побелить потолки на лестничной клетке? Прекрасно! Свои пожелания нужно обсудить с соседями, обобщить и до 15 ноября донести до обслуживающей организации.

– Теперь вы понимаете, почему я прошу жителей обратить внимание на наше письмо! Мы хотим знать, согласны ли с планом ремонтных работ? А с новыми ценами? Не получив от жителей возражений, домоуправление с 1 января 2011 года введет плату за обслуживание, запланированную сметой, – напоминает глава *Juglas nami*.

Если уж мы заговорили о будущих ремонтах, то некоторые рижане интересуются, что произойдет с накопительными фондами их домов при объединении муниципальных обслуживающих организаций. Создать одно домоуправление вместо пятнадцати в Риге обещают к концу отопительного сезона. Александр Павловский призвал владельцев квартир не волноваться. По крайней мере, на Югле дело поставлено так, что за каждым домом закреплен собственный накопительный счет и никто, включая домоуправа, без согласия жильцов прикоснуться к нему не может. **В**

«ТУЧНЫЙ» НАЛОГ НА ГАРАЖ

РИЖСКАЯ ДУМА ПОПРОСИЛА ЖИТЕЛЕЙ ВДВОЙНЕ РАСПЛАТИТЬСЯ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬ

В августе и сентябре рижане засыпали нашу редакцию звонками и письмами с вопросами о начислении налога на недвижимость. Многие были возмущены: столичная Дума применила к их гаражам и стоянкам невыносимые налоговые ставки. За место для парковки машины самоуправление просило по 100–200 латов.

Вот только одно из писем:

«Недавно я попал в странную ситуацию, которую не могу понять до сих пор. От Рижской думы я получил письмо с расчетом налога на недвижимость. Общая сумма налога за 2010 год составляла 205 латов. Немало. Я стал присматриваться и увидел, что большая часть побора относится к моей автостоянке!

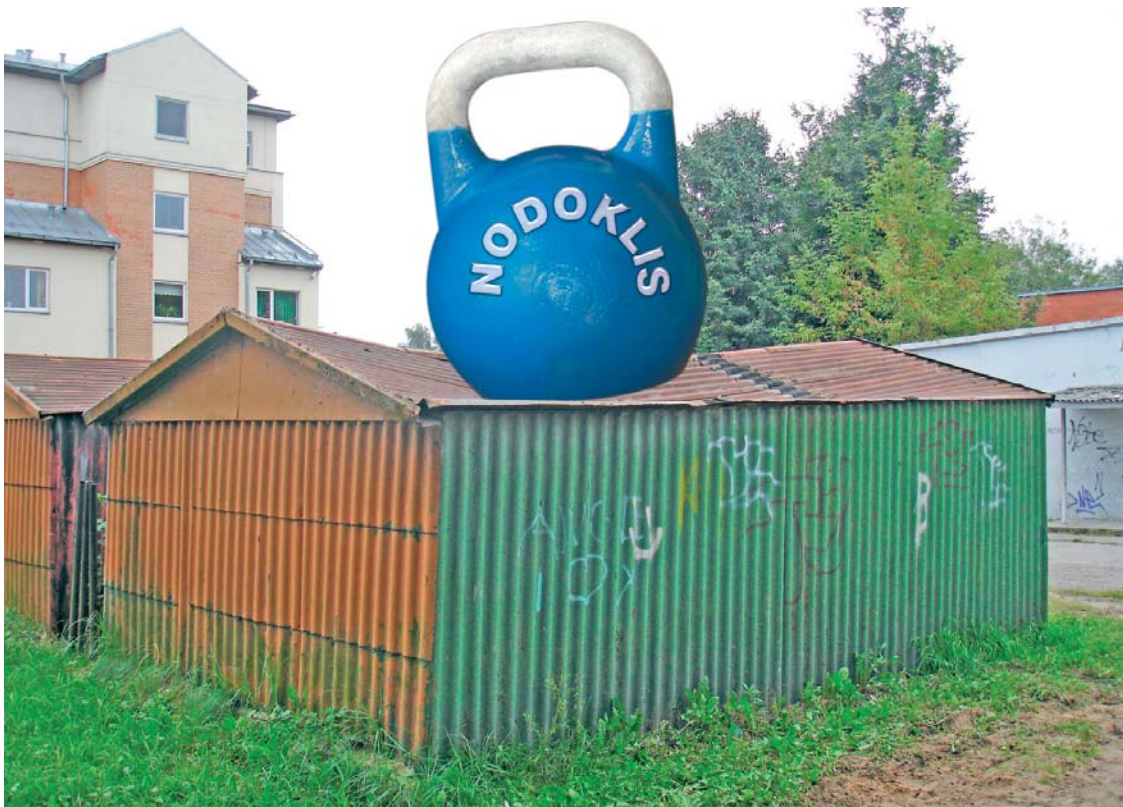
Место для парковки машины я купил вместе с квартирой, это просто клочок земли под навесом. По бумагам стоимость стоянки составляет 11 тысяч латов. Платил ли я раньше налог за эту недвижимость, не помню – если и платил, то сумма была ничтожной. Теперь власти хотели получить от меня 166 латов! Немыслимо!

Проиллюстрировать абсурдность этих требований хочу другим примером. Налог на саму квартиру составил всего 41 лат. Где, спрашивается, соизмеримость? Излишне даже добавлять, что налог на трехметровую автостоянку оказался больше, чем на целый сельский дом с полутора гектарами земли, за кото-

рые наша семья должна заплатить 150 латов», Родион

Выяснилось, что и Министерство финансов получило множество жалоб от жителей Риги. Люди сообщали, что в разосланных Рижской думой платежных уведомлениях налог на недвижимость рассчитывается с применением довольно необычных ставок. В Минфине провели проверку и выяснили, что РД необоснованно повысила налоговую нагрузку на жителей. И это несмотря на то, что министерство давало самоуправлению подробные разъяснения относительно расчета и применения налога. Так что 166 латов за гараж это действительно слишком!

Интересно выяснить, как произошла накладка. Имеющаяся в распоряжении министерства информация свидетельствует о том, что после внесения изменений в Закон о налоге на недвижимость Рижское самоуправление оказалось единственным в стране, которое вместо того, чтобы обложить помещения общего пользования – лестничные клетки, гаражи, колясочные, подвалы и т.п. – пониженной ставкой в 0,1–0,3%, ввело налог на нежилые помещения в размере 1,5%.



Между тем, в аннотации к поправкам к закону сказано, что ставка налога в размере 1,5% от кадастровой стоимости распространяется только на те земли и инженерно-технические сооружения, где ведется хозяйственная деятельность. В эту категорию не входят постройки, которые используются для оказания общественных услуг.

Что касается жилых строений, то налог на них составляет 0,1% от кадастровой стоимости, если та не превышает 40 000 латов, 0,2% – при кадастровой стоимости от 40 001 до 75 000 латов, 0,3% – при кадастровой стоимости свыше 75 000 латов. Такая же ставка распространяется и на внутренние нежилые помещения, даже если к дому пристроен гараж.

В министерстве подчеркивают, что целью поправок было расширить круг объектов недвижимости, к которым применяется пониженная ставка налога, а не наоборот. Государство призывает самоуправление исправить допущенную ошибку, а рижанам, которым неверно начислили налог, рекомендует обратиться в Думу с требованием произвести перерасчет. **B**

ПОДПИСАТЬСЯ? ЭТО ЛЕГКО!

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

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 адрес 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@koraa.lv.



С ПРАВИЛАМИ ПОДПИСКИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ [HTTP://WWW.KORAA.LV](http://www.koraa.lv)

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

ДОКТОР ДЛЯ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ



НЕ НАДО ТЕРПЕТЬ ПЛЕСЕНЬ В СВОЕЙ КВАРТИРЕ!

ДОМОУПРАВЛЕНИЕ ОБЯЗАНО ОКАЗАТЬ ЖИТЕЛЯМ ПОМОЩЬ

Летом на почерневший угол квартиры позволительно махнуть рукой: жители на дачах, в доме кажется тепло и сухо, и плесень на стыке панелей кажется не столь неприятной, как зимой. Но с наступлением дождливого времени года жители снова начинают жаловаться – «Годами просим домоуправление спасти нас от плесени, а оно хоть бы хны!»

В случае появления в квартире плесени обращаться, действительно, нужно в домоуправление. Причиной почернения потолка является какая-то болезнь внешних стен дома. Раз речь идет о конструктивных элементах, ремонт положено оплачивать из общего накопительного фонда дома. Поэтому не бойтесь, управляющий не имеет права заявить: «Ваш потолок – это ваши проблемы!»

Но всегда ли обслуживающая организация реагирует на такие жалобы? Нет. Потому что у дома может не иметься накопительного фонда, а вместо него – сплошные долги. В таком случае управляющий все равно обязан запланировать ремонт в новом сезоне, заложив его стоимость в смету на следующий год.

– Наша позиция такова: борьба с причинами появления плесени в квартирах – это первоочередная работа обслуживающей организации, – сообщил председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубо. – При выборе, какую работу провести в первую очередь – обследование и ремонт внешних стен или, например, замену входной двери, управляющий обязан предпочесть первое. Потому что плесень и грибок в квартирах, вызванные внешними причинами, это прямая угроза здоровью пожилых жителей и детей.

Поэтому, как понимаете, жаловаться на черные углы можно и нужно. Вдобавок, как мы узнали у специалистов, проблема часто решается очень быстро и просто.

– Сначала нужно выяснить, отчего плесень появилась, – рассказал руководителем строительной организации А&А Александр Бунин, – возможно, что зимой промерзает межпанельный шов, в панели появились трещины, или плохо изолирована сама стена.

Понять, откуда взялась беда, наблюдательный житель может сам. Если стенка сильнее сыреет и чернеет зимой, нужно заниматься утеплением межпанельного шва, а еще лучше – всей стены. В случае, если это не поможет, самому собственнику квартиры придется вскрыть проблемный угол изнутри и проверить, не забыли

ли строители поместить утеплитель между панелями (к сожалению, такое случается).

Если же стена намокает после дождя, проблему квартиры решит элементарная герметизация межпанельных швов. Правда, шов может оказаться и целым, зато трещина образовалась в верхней панели. Влага попадает в конструкцию, по внутреннему слою панели спускается до шва и оттуда уже проникает в квартиру. В обоих случаях рецепт прост: поврежденные места обрабатываются специальными герметиками.



Такой межпанельный шов нуждается в качественной помощи!

– Мы пришли к выводу, что в советские времена строители нередко использовали бракованные панели, особенно на верхних этажах, – говорит Александр Бунин. – Вдобавок наверху более суровые погодные условия, поэтому жители таких квартир страдают от плесени чаще других.

В советские времена строители швы просто заполняли цементом без дополнительной гидроизоляции. Все последующие работы проводило домоуправление. Сейчас голых цементных швов в Латвии практически

не осталось. Но если шов все-таки стоит не покрытым, он обязательно впитывает воду. Даже когда влага не доходит до квартир, она остается в панели и повреждает конструкции дома. Отсюда ясно, что профилактический уход за швами нужно вести постоянно.

Прибыв на вызов, бригада фирмы А&А первым делом обследует шов. Проблемы с намоканием стены вовсе не обозначают то, что шов разрушен. Возможно, он просто впитывает воду. В таком случае старый шов вскрывают нет особой нужды. Он покрывается герметиком. Таким же герметиком спасаем поврежденные плиты. В большинстве случаев этого достаточно.

Работы по ремонту межпанельных швов компания А&А проводит на любой высоте. Сейчас последнее время для профилактических и восстано-

вительных работ – как правило, они ведутся до первых заморозков. Экстренный зимний ремонт швов также возможен, но проводится он с помощью особых зимних герметиков.

– Терпеть проблему с мокрыми, черными стенами не нужно, – советует Александр Бунин, – потому что зачастую решение ее бывает простым и недорогим.

Заказать проверку, профилактику и ремонт межпанельных швов и панелей можно в компании А&А по телефону 67805083, 29209399. **В**

ЖИТЕЛИ ПЕРЕПЛАЧИВАЮТ ЗА ЧУЖИЕ ДОЛГИ?

Бухгалтерам обслуживающих организаций известно, что часть транзитных платежей за коммунальные услуги в Латвии косвенно облагаются двойными налогами. Что делать? Магистр экономики Таиса Штале полагает, что простейшим выходом стал бы закон, частично приравнивающий домоуправления... к банкам.

– Домоуправления Латвии зачастую выполняют функцию кассиров-посредников между поставщиками и жителями. Коммунальные предприятия выставляют управляющему общие счета за полученные домами услуги. Управляющий, в свою очередь, рассчитывает и выставляет жителям индивидуальные счета. Затем он собирает уплаченные деньги на специальном транзитном счете и перечисляет их поставщикам услуг, – рассказывает Таиса Штале. – По закону все платежи жителей по коммунальным услугам не являются нетто-оборотом домоуправления. Потому-то для платежей, полученных нами в интересах третьих лиц (тепловых предприятий, водоканала), и открывается отдельный счет.

Кажется, пока все логично. Но во время составления годового баланса возникают интересные нюансы, о которых следует знать и бухгалтерам, и жителям. Как правило, на транзитном счете к концу года образуется некий дисбаланс (скажем, домоуправление уплатило за полученное домами тепло больше денег, чем реально получило от жителей). На такой случай закон принуждает управляющего создавать накопления для обеспечения сомнительных дебиторских задолженностей. Как велика будет сумма накоплений? Это организация может решать сама, но опыт показывает, что долги, не выплаченные жителями более года, требуют стопроцентного накопительного покрытия.

– Что получается? Мы, управляющие, вынуждены создавать накопления на случай сомнительных дебиторских задолженностей, которые реально не касаются работы обслуживающей организации и не являются нашим доходом. Я имею в виду долги жителей перед поставщиками тепла, воды и т.п. – пояснила Таиса Штале. – Все бы ничего, но при расчете налога на доход предприятия в конце года эти накопления облагаются 15-процентным налогом! Получается парадокс. С одной стороны, в законе сказано, что посреднические услуги не должны влиять на уставной капитал оказывающего их предприятия. С другой стороны, в действительности



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

эти посреднические услуги причиняют нам косвенные убытки, заставляя из собственных средств создавать накопительный фонд и затем выплачивать дополнительные налоги.

В поисках выхода из сложившейся ситуации специалисты советуют домоуправлениям позаимствовать опыт организаций финансового сектора. Банки также обязаны создавать накопления для обеспечения сомнительных дебиторских задолженностей. Однако у кредитных учреждений в Латвии имеется специальный закон, согласно которому такие накопления размещаются в специальных фондах, теряют статус дохода предприятия и не облагаются соответствующим налогом.

– Очень жаль, но сегодняшнее положение вещей ущемляет не только управляющих, но и жителей. Ведь необходимость создавать накопительный фонд и выплачивать налог косвенно увеличивает стоимость административных услуг домоуправления, – признала эксперт.

В этом отношении Латвии стоило бы оглянуться на Европу. Там средства из накопительных фондов управляющим позволено занимать жителям для реновации, и в таком случае средства налогом не облагаются. Готовы ли политики Латвии позаимствовать этот опыт? **В**

ЗОЛОТЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОСЕНИ



КАК БЫСТРО И ЭФФЕКТИВНО ВЫВЕЗТИ ПАЛУЮ ЛИСТВУ?

Осень накинута на мир золотое покрывало – красиво, романтично, но хлопотно! Очень скоро деревья, пылающие огнем сентября, сбросят одежды прямо нам под ноги. Дворники, ворча, примутся за работу. Как сделать уборку листьев более эффективной и удобной? Об этом нам рассказал Мартиныш Короткевич, представитель компании *Veolia vides serviss*, занимающейся обслуживанием разного вида отходов.

Очень часто общества собственников, да и опытные домоуправления, сталкиваются на этом этапе с проблемами. В обычные мусорники выбрасывать листья нельзя, поскольку они тяжелее бытовых отходов и машина попросту не сумеет наполненный контейнер поднять. Оператор попросит дворника вручную опорожнить мусорную емкость, отсюда – новые хлопоты.

Оставлять листья под открытым небом или по-старинке предавать их огню в Риге запрещено (административная инспекция предместья или Государственная пожарно-спасательная служба без долгих разговоров наказывают такие действия штрафом). Отсюда вывод: освобождать территорию от листьев следует с умом.

Для тех, кто считает

– Наша компания, – рассказывает Мартиныш Короткевич, – предлагает клиенту несколько вариантов вывоза собранных листьев.

Первый вариант удобен для многоэтажных домов. Компания *Veolia*

vides serviss предлагает управляющим закупить особые мешки для сбора листьев с логотипом оператора. В цену этих мешков заложена стоимость их вывоза. Поэтому, заполнив пластиковые емкости листьями, управляющий уже БЕСПЛАТНО вызывает машину, которая отправит осенний мусор на переработку.

– Такой способ становится выгодным, если домоуправление или собственники недвижимости покупают более 20 специальных мешков объемом 120 литров каждый, – сообщил Мартиныш Короткевич.

Интересно, что неиспользованные мешки можно сохранить до следующей осени, но можно и сдать оператору, получив обратно полную их стоимость.

Для тех, кто любит удобство

Бывает, что на прилегающей к дому территории растет много деревьев. Это радует жителей весной и летом, но никак не осенью, когда под

ногами оказывается плотный слой палых листьев. Как помочь дворнику?

– Если листьев много и работники домоуправления намерены провести генеральную уборку территории, удобнее всего заказать специальный контейнер. Мы устанавливаем его на территории дома, – рассказал Мартиныш Короткевич. – За первые десять дней аренды плата не взимается. Это достаточный срок для того, чтобы заполнить контейнер листьями. Как только это сделано, управляющий вызывает нашу машину, и мусор отправляется на полигон.

Есть и некий промежуточный вариант. Если дворники сгребли палые листья в кучи, работники *Veolia* готовы сами перегрузить их в машины. Но такая услуга будет стоить дороже, чем вывоз уже наполненного контейнера или мешков.

Для тех, кто заботится о природе

Мартиныш Короткевич рассказал, что ситуация с вывозом листьев в Риге пока не блестящая. То тут, то там можно заметить кучи прошлогодней листвы, упакованной в мешки или лежащей под открытым небом. Очень жаль, говорят специалисты, что полиция самоуправления и административные инспекции предместий не обращают на это должного внимания, не наказывают виноватых!

– Опыт показывает, что палую листву легче всего убирать сразу, – говорит господин Короткевич, – иначе она слеживается и впитывает влагу. Владельцам недвижимости и управляющим нужно понимать, что сами по себе листья никуда не денутся. Вывозить их все равно придется, но позже это, возможно, обойдется дороже.

Осеннюю листву в Латвии, как правило, отправляют на специальные перерабатывающие заводы, которые используют ее в производстве удобрений и компоста. Есть только одно дерево, листва которого не поддается переработке – это благородный дуб.

Подробнее о вывозе листьев вы узнаете на домашней странице *Veolia vides serviss* по адресу www.veolia-vs.lv. Вопросы специалистам можно задать по телефону +371 67461592. **B**

**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



SANREMS

портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

**ВЫВОЗ
СТРОИТЕЛЬНОГО
МУСОРА**

Контейнеры 5-22 м³

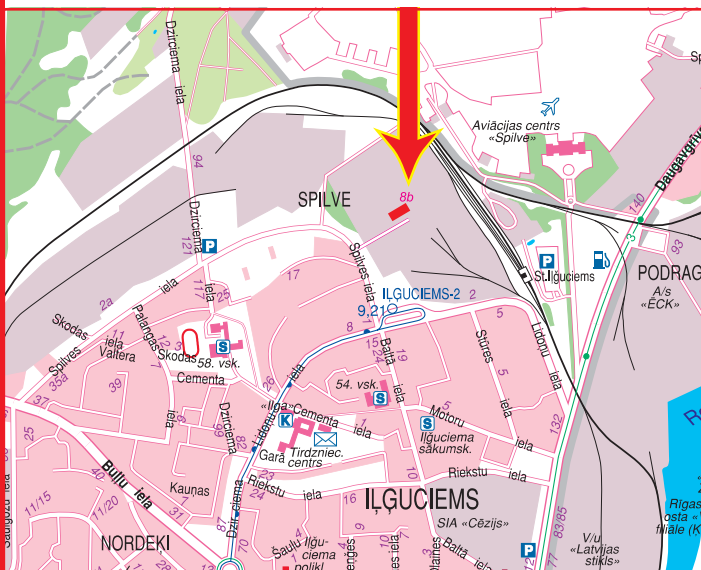
Демонтажные работы

Доставка щебня и песка

SIA KVADRATEX Тел.: 67112585, 26701627

ГДЕ?

Напоминаем, что весной компания *Veolia vides serviss* открыла в Риге площадку для сортировки мусора. Сюда можно привести старые покрывки, макулатуру, стекло и пластмассу. Жители могут отсортировать и сдать мусор совершенно бесплатно! Адрес площадки *Veolia vides serviss* – Рига, ул. Спилвес, 8b.



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**
Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

Рīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, 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

