

Делаем Вместе!

№9(26), октябрь 2010

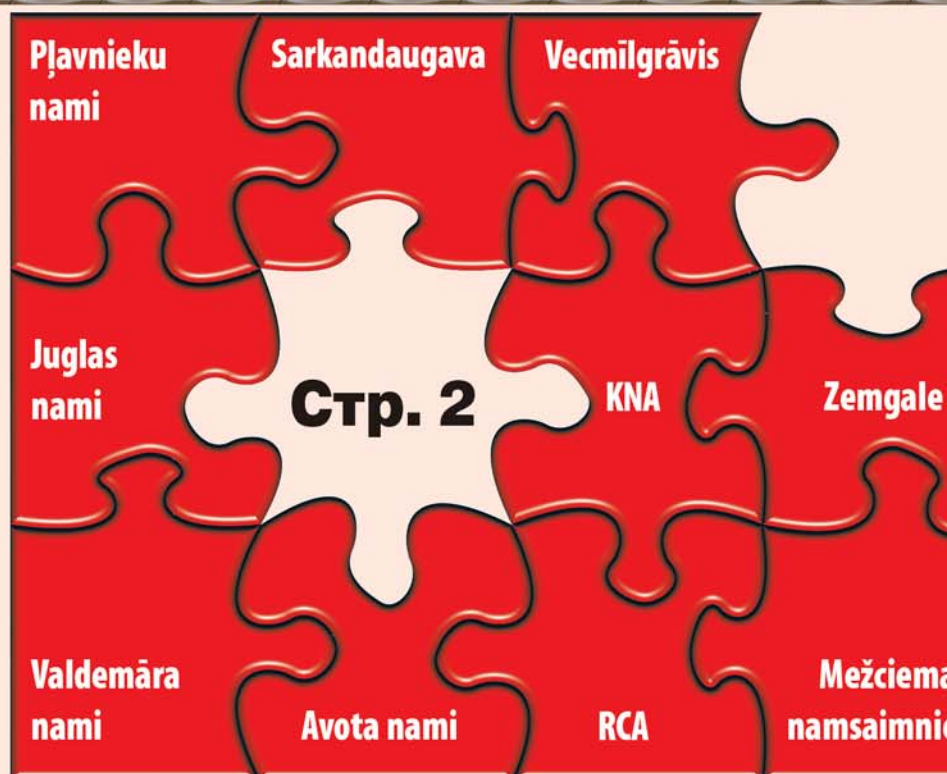
СДАЛИ КВАРТИРУ ЖУЛИКАМ? стр. 5
ВЫСЕЛЯТЬ ПРИДЁТСЯ ЧЕРЕЗ СУД

СМЕТЫ НА 2011 ГОД: стр. 7
КАК НЕ УПУСТИТЬ СВОЙ ШАНС
ПОВЛИЯТЬ НА РАЗМЕР КВАРТИРНОГО СЧЕТА

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОДНА КРЫША НА 5000 ДОМОВ

В ноябре
Рига объединит
домоуправления.
Чего от этого ждать?



Теперь на нашу газету
можно подписаться на почте!
Всего за 6,05 Ls в год –
самые важные для хозяев квартир
НОВОСТИ ПРЯМО НА ДОМ!

НАШ ИНДЕКС 1256

Подробности на стр. 10

SIA Alex Serviss
Hansa Lizing, короткие сроки,
ОТ МЕСТНОГО ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

**МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ
ДВЕРИ РЕШЕТКИ**

- подъездные двери с электронными замками
- ворота
- металлоконструкции
- ограды, заборы
- РЕМОНТ, ЗАМЕНА ЗАМКОВ
- PVC-ОКНА

комплект от 120 Ls

Тел/факс 67132458,
моб. 26742448, 27132458.
www.alexserviss.ucoz.lv

ОКНА
из элитного
немецкого
профиля

67451200
29626777
20052220

RIGAS LOGI Slokas 52, Rīga
www.rigaslogi.lv

**ВАННА
В
ВАННЕ**

ЗА 2 ЧАСА!
доставка, установка,
5 лет гарантии
СДЕЛАНО В ЛАТВИИ
ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ

67243324, 26310088
www.vannavanna.lv

Унитаз Dalia с крышкой — 44,90 Ls
(производство EC, гарантия 5 лет)
Бойлер Termex 80 литров — 55,50 Ls
Шкафчик с раковиной 50 см — 47,50 Ls
Korad 11typ 500x1400 — 29,90 Ls (15 м² пл.)
Радиаторы — скидка до 30%

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

SIA Limesds
Предоставляет займ
под залог:

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

67280136, м.т. 29250249
ул. Р. Вагнера, 12,
в помещениях
антиквариата
«Zelta ābele»

ЮГЛА – РЕКОРДСМЕН ПО РЕМОНТАМ

Осенью домоуправление ПРИГЛАШАЕТ ЖИТЕЛЕЙ УЧАСТВОВАТЬ В ПЛАНИРОВАНИИ РАБОТ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД

Домоуправления Латвии начали планирование ремонтных работ на следующий год. Мы узнали, как продвигаются дела у обслуживающей организации *Juglas nami*, на балансе которой находится 422 рижских дома. В 30 многоэтажках по согласованию с жителями в этом году проведена замена кровли, для Юглы это абсолютный рекорд. Еще 80 тысяч латов домоуправление до наступления холодов потратит на изоляцию внутренних теплопроводов зданий.

Александр Павловский, председатель правления *Juglas nami*, подчеркивает, что форсировать ремонтные работы в этом году ему помогли сами жители. Почти в каждой многоэтажке Юглы и Тейки сегодня выбран домохозяйственный комитет или имеется свой старший. Они держат руку на пульсе дома, постоянно на связи с управляющим и не дают ему расслабляться.

— Поначалу в 2010 году мы столкнулись с непониманием со стороны жителей, — признался управляющий, — узнав, что запланированные на нынешний сезон ремонты приведут к повышению платы за обслуживание, люди массово требовали отменить работы.

Juglas nami противиться народной воле не стало, пересчитало плату за обслуживание в сторону уменьшения, а многие ремонтные планы отложило, казалось бы, в долгий ящик. Например, к январю на замену крыши согласились жители всего девяти домов из 134 нуждающихся!

Но что произошло дальше? После катастрофически снежной зимы жители поняли, что были неправы, и снова потянулись в кабинет к главному инженеру домоуправления. Они просили ремонт все-таки сделать. Специалисты *Juglas nami* помогли организовать общие собрания и правильно оформить решение собственников (увы, не каждая обслуживающая организация

берет на себя такую социальную нагрузку).

— После того, как мы наладили диалог с жителями и предложили им совместно решать, какие работы должны проводиться в доме, все стало на свои места, — считает Александр Павловский.

Большие ремонты сдвинулись с места. Да что говорить, если 80% домов в доверенных *Juglas nami* районах за последние четыре года получили косметические ремонты лестничных клеток! Можно согласиться с тем, что где-то мастера домоуправления допустили при ремонте ошибки, но спросите в любом другом районе Риги — там большинство жителей и не надеются на покраску стен в подъездах.

Сейчас трудно поверить, что шесть лет назад домоуправление *Juglas nami* сидело в долгах, как в шелках, и считалось чуть не самым отсталым в Риге. Само собой разумеется: есть за что поругать и Павловского. Но его пример общения с жильцами — наука для многих других управляющих.

— Сейчас мы проводим районные собрания старших по дому, — рассказал начальник *Juglas nami*, — и просим их информировать жителей о том, что до конца осени владельцы квартир могут собраться, обсудить, какие ремонты в своем доме хотели бы видеть в будущем и сколько готовы за это платить. Дорогие жители! Принимайте общие решения и приходите, компромис мы найдем обязательно.

О том, как жители согласно правилам КМ 1014 могут принять участие в планировании ремонтных работ и определении платы на обслуживание в 2011 году, подробнее читайте на стр. 7. **B**

КОММУНАЛЬНОЕ РАВЕНСТВО ЖДЁТ РИГУ

В НОЯБРЕ В СТОЛИЦЕ ПОЯВИТСЯ НОВОЕ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ — ОДНО НА ВСЕ РАЙОНЫ

На прошлой неделе комитет городского развития Рижской думы одобрил проект реорганизации системы муниципальных домоуправлений. Столица вплотную подошла к тому, чего многие хотели, а многие не без причины боялись — к объединению обслуживающих организаций.

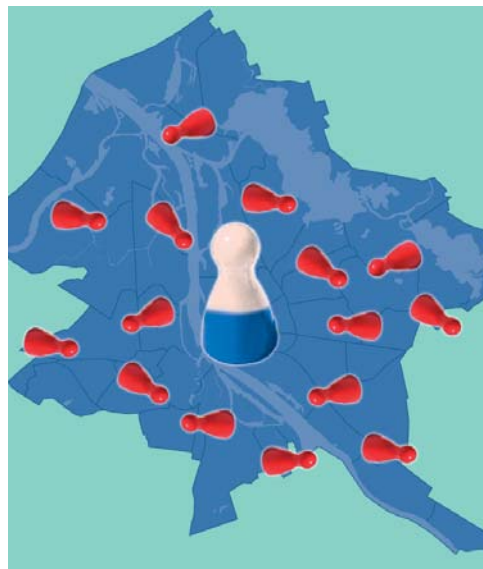
В прессе будущее домоуправление *Rīgas nami pārvaldnieks (RNP)* заранее называют «гигантом», а то даже «монстром». Просочились в газеты и некоторые сведения о структуре организации: на местах останутся 15–17 филиалов, соответствующие нынешним самостоятельным домоуправлениям. Однако такие функции, как прием посетителей, планирование ремонтов, решение юридических вопросов оставляет за собой новая мощная верхушка организации. В условном центре будут также принимать сообщения жителей об авариях, которые затем по цепочке планируется спускать в районный филиал. Всего в новой администрации рабочие места получат от 130 до 160 человек.

Экономии же, по словам директора Департамента жилья и среды Анатолия Алексеенко, организация намерена достигать за счет сокращения работников в районных представительствах и оптимизации расходов на управление. Запланированный размер такой экономии — не менее трех миллионов латов, однако независимые специалисты уже поставили эту цифру под сомнение...

Так или иначе, самоуправление большое, с ним не поспоришь. Мнение о необходимости слить 15 обслуживающих организаций в одну зрело в головах политиков так долго, что сейчас никакие аргументы не заставят их от этого проекта отказаться.

Что ждет простых жителей столицы, пока непонятно. Официально новая организация должна появиться на свет 1 ноября 2010 года. По нашей информации, несмотря на это, нынешние домоуправления дотянут до следующего января без заметных перемен. В полную же силу RNP заработает только после завершения отопительного сезона 2010/2011.

Что является одной из самых серьезных проблем реорганизации? В Риге существуют как сильные и обслуживающие организации вроде *Pļavnieku nami* и



Juglas nami, стараниями руководства практически не имеющие долгов перед поставщиками услуг, середнячки наподобии *Valdemāra nami*, а также явные аутсайдеры — *Sarkandaugava* и *Vecmīlgrāvis*. Последние организации долгие годы страдали от некачественного управления, смена руководства произошла тут сравнительно недавно и ничего существенно не изменила. Какой пример будет принят за образец новым руководством? Сможет ли единое муниципальное предприятие поддерживать одинаково высокий стандарт обслуживания жилья во всех районах Риги? Не получится ли так, что за счет домоуправлений, успешно справляющихся с проблемами, город начнет спасать слабых, находящихся на грани банкротства?

Опрошенные нами специалисты по обслуживанию жилья единогласны: все будет зависеть от нового руководства предприятия-монстра... простите,

предприятия-гиганта. Если в кресле главного управляющего Риги окажется человек далекий от понимания дела, беды не избежать никому.

В самоуправлении, по нашим сведениям, рассматривались несколько альтернативных вариантов объединения. Пока первым номером считается проект, подготовленный директором Департамента жилья и среды Анатолием Алексеенко. Тот самый, в котором для RNP предусмотрена новая администрация в 130 человек... Против него выступают сразу несколько управляющих-практиков, в том числе депутат Виктор Николаев, руководитель *Vecmīlgrāvis*.

— Проект объединения меня не устраивает, — публично заявляет Николаев. — Создание «монстра» с администрацией в 160 человек плюс с работниками остающихся филиалов дискредитирует саму идею. Цель ставилась: соединить управление в одних руках и сэкономить деньги жильцов за счет сокращения административных расходов. То, что сегодня предлагается, — непродуманно и не соответствует цели. Нет четкого экономического обоснования того, за счет чего будет экономия. Второй отрицательный момент — излишняя централизация работников и ресурсов в одном месте. Нельзя абсолютно все переносить в головное предприятие. Третье — нет четкой политики взаимодействия жильцов и обслуживающей организации. Нынешний вариант объединения нанесет вред репутации Рижской думы!

В то время, когда даже депутаты самоуправления разделились на два коммунальных фронта, жильцам остается искать в объединении положительные моменты. Пока все плюсы реорганизации выглядят очень условными. Например: если сейчас в городе есть управляющие таланты и не очень (что сказывается, например, на сроках подключения разных микрорайонов к отоплению), то после объединения наступит в Риге равенство и братство. Новое домоуправление обещает применять ко всему городу единые принципы обслуживания. Это значит, что если и мерзнуть — то всем вместе! Только порадуется ли это жителей? **B**

ЦЕСИС: ДОМОУПРАВЛЕНИЕ, КОТОРОЕ СТАВЯТ В ПРИМЕР

Каждый второй дом города брал кредит на ремонт и утепление, не дожидаясь лучших времен

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

Очень часто Цесисское жилищное управление (CDzP) ставят в пример: в масштабе небольшого городка домоуправление развернуло такие работы, что Рига только позавидовать может. Из двух сотен многоквартирных домов Цесиса, находящихся в управлении CDzP, около половины провели серьезные ремонты – заменили крыши, установили окна-двери на лестничных клетках, около 20 домов утеплились частично или полностью.



Плюсы маленького города

Промежуточный итог: жители каждого второго многоквартирного дома Цесиса не пожалели денег на заботу о своей собственности, не побоялись брать кредиты на утепление и реновацию, не стали дожидаться мифических лучших времен.

Как такое получается? И почему, если получается у Цесиса, то так откровенно и упорно не получается у Риги?

Эти вопросы мы адресовали руководителю CDzP Гирту Бейкманису – мол, поделитесь секретом.

– У нас маленький город, где все как на ладони, – ответил руководитель

домоуправления. – Как только в Цесисе появились первые примеры ремонта и утепления, этим стали интересоваться жители других домов. Можно даже сказать, что одной из причин нашего прогресса стала нормальная человеческая зависть. Люди поняли: можно жить красивее, теплее и лучше, не вкладывая в это больших средств.

В Риге же, по словам Гирта Бейкманиса, отношения между клиентами и управляющими строятся совсем иначе. Жильцы зачастую не знают соседей по подъезду, им трудно принимать общие решения, а положительные примеры в масштабах большого города малозаметны, потому-то и не могут победить общего многолетнего равнодушия собственников квартир.

– В свое время я отказался от мысли обслуживать дома в Риге, понимая, что к столичным жителям не так-то просто найти подход: они мало общаются с соседями, меньше стараются понять то, что им предлагается, – признался господин Бейкманис.



Первый же дом, прошедший реновацию, получил 20-процентную экономию тепла – около 40 сантиметров с «квадрата». За счет этой экономии покрывается почти половина годовых платежей по займу. Плюс жители наслаждаются теплом и порядком и не боятся, что кривые стены дома того и гляди рухнут...

Столы и восемь гаражей

Гиртс Бейкманис полагает, что изначально жители Цесиса были готовы довериться именно своему, местному предприятию.

– Работу в сфере обслуживания я начал в самоуправлении около десяти лет назад. Сначала руководил муниципальным домоуправлением, но в 2003 году, ознакомившись с ситуацией в Эстонии, Финляндии, Германии и Швеции, понял, что обслуживание жилья не обязанность самоуправления, а нормальный бизнес, – вспоминает управляющий.

(Продолжение на стр. 8)

С НОВЫМИ ПРАВИЛАМИ, СТРАНА!

- ✓ Как мыть окна в доме?
- ✓ Как договориться с жильцами о реновации?
- ✓ Как планировать ремонт многоэтажки?
- ✓ Как вести домашнее дело?

На эти вопросы отвечают новые правила Кабинета министров, уже вступившие в силу

В последние дни сентября Кабинет министров принял долгожданный пакет правил, дополняющих Закон об управлении. Теперь жители наконец узнали, чего требовать от управляющего в таких важных вопросах, как, например, санитарная уборка дома и ведение домашнего делопроизводства.

Признаться честно, в Латвии существует немало нормативных актов, вроде бы объясняющих, что входит в состав той же санитарной уборки. Но когда жители сталкиваются с такими проблемами, как халтурная уборка домов или полное ее отсутствие, начинается хаос. Им говорят: «А вы попробуйте доказать, что управляющий виноват!» Жители кидаются доказывать и понимают, что доказать ничего невозможно. Нормативы вроде как есть, а вроде как и нет.

Поэтому новые правила Кабинета министров должны порадовать. Они доступным языком объясняют, что такое санитарная уборка и какой ее минимум управляющий обязан жильцам обеспечить. Перечисляется в них даже то, как часто дворник обязан мыть окна в подъездах и травить крыс.

В одном пакете с правилами № 906 «О санитарной уборке жилого дома» приняты другие интересные любому интеллигентному владельцу квартиры документы. Это правила № 905 «Порядок, в котором планируются и организуются работы, связанные с реновацией и реконструкцией жилого дома»; правила № 907 «О техническом обслуживании и плановом ремонте жилого дома, его устройств и комму-

никаций»; правила № 908 «О ведении и актуализации дела дома».

Каждый из этих документов мы обязательно подробно рассмотрим в будущих номерах нашей газеты, обсудив их со специалистами. Первым же делом мы решили взяться за пресловутую санитарную уборку. Она станет одной из главных тем этого выпуска «Делаем вместе!»

– Почему принятие правил так задержалось? – спросили мы у Мартиньша Аудерса, руководителя отдела жилищной политики Департамента политики жилья и строительства Министерства экономики. – **Ведь правительство обязалось утвердить их еще в 2009 году!**

– Премьер вернул эти правила в Министерство экономики на доработку, велел не увеличивать административную нагрузку на жильцов и управляющих. Мы это замечание учли и сделали новые правила необязательными для владельцев многоквартирных домов.

– Когда новые правила вступят в силу?

– Они уже в силе и являются обязательными для исполнения.

Текст правил № 906 и краткие комментарии специалистов по обслуживанию жилья и вывозу отходов вы прочитаете на стр. 6! **В**

В ЗАДВИНЬЕ ОПЯТЬ ПЕРЕСТАНОВКА

Самое крупное домоуправление Риги – *Kurzemes namu apsaimniekotājs*, ожидает очередную смену руководства. Нынешний председатель правления KNA Александр Саковский стал депутатом 10-го Сейма.

Саковский пришел в домоуправление в момент, когда дела организации выглядели очень сомнительно: был проведен ряд сомнительных закупок, долги жителей выросли до неприличия, работа с неплательщиками практически остановилась. За несколько месяцев новый управляющий восстановил в KNA подобие хозяйственного равновесия.

– Уходить жалко, потому что впереди планировалось много важных, интересных дел, – рассказал нам Саковский,

известный своим строгим отношением к злостным неплательщикам и начавший против них судебную кампанию. – Но до своего ухода в ноябре планирую завершить конкурс закупок на установку наружных дверей, закончить утепление торцов нуждающихся зданий.

С подключением к теплу, по словам Саковского, в Задвинье все хорошо. Рижская дума выделила KNA повышенный овердрафт, поэтому даже большие должники у холодных батарей не останутся. **В**

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

Magazīns-склад **МЕБЕЛЬ ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ**

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

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

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

ДВЕРИ
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ
МЕЖКОМНАТНЫЕ
ОГНЕУПОРНЫЕ

БАЛТИЈАС ДУРВІС

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

WWW.BALTIJASDURVIS.LV

ОКНА
ПЛАСТИКОВЫЕ
ДЕРЕВЯННЫЕ
АЛЮМИНИЕВЫЕ

АКЦИЯ

М. 27064112 Т. 67271115

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

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

**СДАЮТ
ПОМЕЩЕНИЯ**

**+ ДЛЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ ДЛЯ МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Телефон:
29720081

К ЧЕМУ КЛОНИТ ШИНС?

✉ Наш читатель-экономист комментирует слова главы Latio о по-прежнему раздутых ценах на жилье в Латвии.

«Можете принимать мои слова за бред пессимиста, но я уверен: в Латвии готовится очередная глобальная афера на рынке недвижимости! Эту уверенность я приобрел несколько дней назад, прочитав в какой-то газете слова руководителя компании Latio Эдгара Шинса. Этот господин утверждал, что цена на квартиры в Латвии по-прежнему раздута.

Вообще-то Эдгару Шинсу я доверяю – он знает, что говорит. Если

этот человек утверждает, что стоимость недвижимости во всем мире равняется приблизительно 100 ежемесячным арендным платежам, это похоже на правду. Например, если я плачу за наем квартиры 200 латов в месяц, значит, ее красная цена – 20 000 латов.

У нас, по словам Шинса, в тучные времена пропорция была искорежена совершенно. Рыночная стоимость квартиры превышала 400–450 ежемесячных арендных платежей (а ведь стоимость аренды тогда тоже была повыше нынешней). Но сейчас, говорит этот эксперт, ситуация тоже не ахти нормальная. Квартира по-прежнему

стоит больше, чем 200 ежемесячных аренд.

Что из этого следует? Получается, если человек сегодня покупает жилье, он в два раза переплачивает, поэтому покупать вроде бы невыгодно – лучше снимать.

Я это вот к чему рассказываю: Эдгар Шинс – прожженный бизнес-волк. Если он делает какие-то громкие заявления, то за этим что-то обязательно стоит. В течение последних двух лет он твердил, как заведенный, что квартиры в Латвии никогда не будут стоить так дешево, как сейчас, поэтому настало время покупать. Я совершенно уверен, что именно компания Latio дала толчок к первому росту цен на квартиры после долгого перерыва. Ее эксперты просто распустили слух о том, что

стоимость недвижимости потихоньку пошла вверх. Люди, имевшие средства, стали торопиться покупать квартиры (дальше-то будет только дороже), рынок оживился и уже самостоятельно пошел потихоньку вверх. Виновник этого «торжества» именно Шинс, инициировавший новое повышение цен!

Теперь этот господин вдруг поменял мнение и заговорил о раздутых ценах на квартиры. Что случилось? Не является ли это преддверием нового обвала? Или Эдгар Шинс намерен на необходимость повышения цены на аренду, чтобы покупать жилье людям стало «выгоднее», чем арендовать? Короче, не знаю... Если хотите, считайте меня параноиком, но все это не к добру!»

Марис Иванов, экономист

МУСОР СО ВСЕГО РАЙОНА ОДНОМУ ДОМУ

✉ «Добрый день! Пишут вам жители улицы Гобас. У нашего пятиэтажного дома оборудована площадка для мусорных контейнеров: поставлен заборчик, за которым в последние месяцы по распоряжению домоуправления размещалось до восемнадцати мусорников для десятка окружающих домов. Мы в шоке!

Мы недовольны тем, что именно рядом с нашим домом установлены мусорники для половины нашего жилищного массива. Получается, что за вывоз отходов все платят одинаково, а «наслаждаться» запахами и зелеными мухами должны только мы. Вдобавок после дождя у входа на площадку образуется чудовищная лужа. Кому охота мочить ноги? Конечно, жители стараются издали метнуть свой пакет с мусором в контейнер. Попадает в цель примерно каждый третий, остальные пакеты раскрываются, рассыпаются, валяются вокруг и воняют! Людей нельзя обвинить в неаккуратности –

если бы у нас была возможность нормально подойти к мусорникам, мы соблюдали бы порядок.

Мы требуем, чтобы местный филиал домоуправления Kurzemes pilsdrība iekotājs поступил по справедливости: убрал бы из-под наших окон лишние мусорники, принадлежащие другим домам, и привел в порядок окрестности площадки», Жители домов по улице Гобас

От редакции. Вместе с главой Пардаугавской исполнительной дирекции Марисом Калве и руководителем филиала KNA «Буллупе» Раисой Захаровой мы побывали на

месте мусорного недоразумения. Домоуправление расстаралось к этому визиту на славу: с самого утра во дворе несчастных домов работали машины, отсасывавшие воду из забитой ливневой канализации, осушавшие лужу перед мусорниками. Сами контейнеры управляющий велел спешно опустошить, их количество – сократить.

Однако жители не позволили чиновникам пустить пыль в глаза исполнительному директору! Десятки владельцев квартир собрались перед площадкой, чтобы рассказать, как она выглядит в будни. Пожаловались и на запахи, и на невероятную концентрацию контейнеров, и на лужу.

Марис Калве дал домоуправлению месяц для решения проблемы. Ливневку обещали починить быстрее, с размещением же контейнеров, формально приписанных к другим до-

мам, оказалось сложнее – в районе нет свободной земли для их перемещения. Однако во время переговоров выяснилось, что в соседних девятиэтажках имеется автономный мусоропровод, по какой-то причине заваренный. Исполнительный директор распорядился по возможности мусоропровод восстановить и вернуть жителям, что сразу уменьшит нагрузку на существующую контейнерную площадку.

В общем, большинство проблем оказались решаемыми, было бы желание. Дело стало только за дисциплиной жителей Болдераи. По словам Раисы Захаровой, жители домов по ул. Лиелупес 60, 62, 64 и 68 несут свои отходы именно на улицу Гобас, несмотря на наличие собственных контейнеров: «Чужая площадка удобнее, потому что находится на пути к остановкам общественного транспорта». B

НОВЫЕ ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ ПОД УГРОЗОЙ!

✉ «Рижская дума сообщила, что Зиёмельская исполнительная дирекция установила несколько детских площадок. Я, как жительница Межциемса, хотела бы рассказать, как это происходило. Мне кажется, что самоуправление недостаточно подумало о проблемах горожан!

Новые детские площадки установлены якобы на Саркандугаве на улице Патверсмес, в Вецмилгрависе на улице Мелдру, в Чиекуркалсе на улице Эзермалас. У нас в Межциемсе площадка появилась возле дома на улице Хипократа, 11.

Все произошло очень страшно: на днях жители рано утром вышли из подъездов и увидели, что небольшая зеленая зона между домами перекопана. Рабочие устанавливали тут детские лавочки и скамейки. Кинулись мы узнавать, в чем дело, и выяснили: такое распоряжение дала исполнительная дирекция.

Многие мои соседи были смущены тем, что работы проводились без нашего согласования. Но мы не знаем, является ли участок земли с новой площадкой привязанным к нашему дому, платим ли мы за него налоги, поэтому дальше слов наше возмущение не пошло.

Главная же проблема вот такая: жители многих домов нашего района вообще не хотели бы видеть у себя под окнами детские площадки или скамейки. В последние десять лет на этих ска-

мейках по вечерам собирались пьяные компании, ночевали и шумели бомжи. Полиция на это внимания не обращала. Тогда бойкие (не назову их особенно мудрыми) бабушки стали ломать скамейки и мазать их дегтем – чтобы, значит, отпугнуть шумные компании.



Мне кажется, что теперь недовольные жильцы снова изгадят площадки. Тем более, что в исполнительной дирекции нас сказали, что лавочки и скамейки «предназначены для всех жителей Межциемса». Получается, что теперь в нашем дворе будет тусоваться весь район?

Я, конечно, против вандализма. Но хотела бы предложить Зиёмельской исполнительной дирекции перенести площадки на соседнюю территорию подальше от дома. У нас там есть большая зеленая зона. Не знаю, кому она принадлежит, но там дети и молодежные компании точно никому из жильцов не помешают!»

Мария Туте

От редакции. Нам удалось узнать в Рижской думе, что в этом году в районах города будут установлены восемь новых игровых площадок. Установкой их по заданию исполнительной дирекции города занимаются районные администрации. Они обязаны выслушивать предложения и просьбы жителей. Поэтому, если вы хотели бы видеть у своего дома детскую площадку или имеете свои соображения насчет подходящего для ее установки места, обращайтесь в исполнительные дирекции своего предместья. Мы надеемся, что Зиёмельский исполком примет к сведению предложения нашей читательницы! B

КВАРТИРОСЪЁМЩИК СЕЛ НА ШЕЮ

КАК ВЫСЕЛИТЬ ЖИЛЬЦА, КОТОРЫЙ ЗАБЫЛ ЗАПЛАТИТЬ ВАМ ЗА АРЕНДУ, А ДОМОУПРАВЛЕНИЮ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?

Лиене ВАРГА

Сдать квартиру – дело сравнительно не сложное. А вот получить с жильца деньги или выселить его в случае, если он распоясался, бывает куда как сложнее.

Шалости беззаботных жильцов

Многие латвийцы сегодня отправляются на заработки за границу. Что делать в такой ситуации с квартирой? Хочется, чтобы она оставалась под присмотром, а по возможности еще и приносила доход. Поэтому тысячи наших соотечественников стараются жилье сдавать.

Так поступила и читательница «Делаем вместе!» Хилда Берзиня. Женщина отправилась в Англию нянчить родившихся здесь внуков, поэтому подыскала для трехкомнатной квартиры на Тейке арендаторов.

– Очень скоро начались неприятности, – рассказывает она. – Временами наезжая в Латвию, я останавливалась у сестры и констатировала, что жильцы частично не оплачивают аренду и коммунальные платежи.

Не к добру это, решила женщина, и оказалась права. Поначалу наниматели просто задерживали платежи, а сейчас вносят символическую плату раз в два-три месяца. За ними накопилось около 700 латов долга.

– Когда соседи начали жаловаться на поведение наших жильцов, наше терпение лопнуло. Мы написали арендаторам квартиры официальное предупреждение: «В случае неуплаты долга до такого-то числа требуем немедленно освободить помещения!» Но даже это жильцов ничуть не тронуло. Они продолжают жить и не платить, – возмущена пострадавшая хозяйка.

Если жилец занимает площадь без договора найма, перед лицом закона это считается самовольным вселением.

Если долг по коммунальным платежам продолжит расти, домоуправление может подать в суд на ее владельцев. Поэтому Хилда Берзиня хотела бы узнать:

- считается ли предупреждением письмо, отправленное нерадивым жильцам по электронной почте? (Телефон у нанимателей отключен, дома их практически не встретишь, письменное требование уплатить долг или освободить помещения отправлено более года назад.)
- имеет ли владелец квартиры право в присутствии свидетелей сменить замок и выдать жильцам их вещи после уплаты долга?
- имеет ли владелец право в присутствии свидетелей выставить вещи нечестных нанимателей на лестничную клетку?

– Мы уже не надеемся получить долг, – признается женщина, – и думаем только о том, как бы избавиться от горе-жильцов.

Договор всё усложняет?

Ситуацию усложняет то, что честная семья Берзиньшей подписала с жильцами договор найма.

– Не знаю, можно ли его считать действительным, – уточнила хозяйка. – Соглашение, написанное нами в двух экземплярах, не было зарегистрировано ни в домоуправлении, ни в Земельной книге. Вдобавок в договоре говорится: если наниматель задерживает плату более 30 дней, у владельца квартиры есть право соглашение разорвать и взыскать убытки в полном объеме.

Несмотря на якобы имеющееся право Берзиньшей прервать договор с неплательщиками, Хилда не представляет, как выселить жильца, который добровольно квартиру покидать не собирается.

– Семья арендаторов заявляет, что выставить их на улицу мы не можем, потому что на дворе кризис, и во время выяснения отношений предлагает вызывать полицию, – чуть не плачет Хилда. – Но я знаю, что полиция на такие вызовы не приезжает, пока не случится потасовка или какая-нибудь другая беда...

Факты и закон

Итак, что мы имеем? Факты на первый взгляд примитивны:

- владелец заключил письменный договор с нанимателем;
- наниматель не платит за аренду и полученные коммунальные услуги, или платит нерегулярно;
- соседи жалуются на поведение нанимателей;
- владелец квартиры желал бы прервать договорные отношения с жильцами.

Платить придется всем

Мы попросили прокомментировать ситуацию юриста предприятия *Māju serviss KSA Даце Славу*. Она рассказала, что законное решение проблемы возможно. Но выселить жильцов будет нелегко:

– Согласно закону «О найме жилой площади», если жилец не освобождает помещения добровольно, владелец



квартиры может расторгнуть договор найма только через суд!

Все прочие виды выселения, говорит юрист, незаконны. К сожалению, выселение через суд значит, что владелец квартиры должен потратиться на юриста, оплату госпошлины и т.д. Одним словом, незаконопослушный

Основными коммунальными услугами в понимании закона «О найме жилых помещений» является отопление, холодная вода, канализация, вывоз отходов. Ответственность перед законом наступает даже в случае, если жилец задолжал только за одну из этих позиций.

Договор найма не обязательно регистрировать в Земельной книге, не нужно оформлять его и в виде нотариального акта. Закон «О найме жилых помещений» говорит лишь о том, что такой договор должен быть заключен в письменном виде.

и строптивый жилец влетит хозяину квартиры в копеечку.

В случае с семьей Берзиньшей, наниматель не платит по счетам. Этот случай предусмотрен вторым пунктом 28-й статьи закона «О найме жилых помещений».

«Владелец квартиры может окончить срок действия договора найма жилых помещений, выселив нанимателя, членов его семьи и прочих близких без предоставления жилой площади в случаях, если:

- наниматель более трех месяцев не оплачивал аренду помещений, хотя ему была обеспечена возможность использовать жилое помещение в соответствии с договором найма и нормативными актами;
- если наниматель более трех месяцев не платит за основные услуги, хотя ему была обеспечена возможность получать такие услуги в соответствии с договором найма и нормативными актами».

При этом жилец может ежемесячно вносить небольшую часть платы. Однако когда общая сумма долга превысит среднюю сумму платежей по аренде или коммунальным услугам за три месяца, владелец квартиры получает право обратиться в суд.

– Причем не важно, по какой именно позиции человек задолжал – за аренду или основные коммунальные услуги, – говорит юрист, – поскольку каждый вид задолженности может стать предметом отдельного иска.

В суде важен любой нюанс

Борьбу за свои права владельцу квартир следует начать с подготовительных мероприятий, описанных все в том же законе.

Как минимум за три месяца до подачи иска в суд владелец квартиры должен предупредить нанимателя об окончании договора найма жилых помещений. Вдобавок, если вместе с нанимателем в квартире проживают члены семьи старше 15 лет, предупредить придется и их.

Предупреждение вручается лично, на копии документа следует получить подпись каждого адресата. Если, что вполне реально, наниматель отказывается подписываться, документы можно отправить ему заказной почтой (с подтверждением содержания) или использовать услуги курьерской почты. Если и так подпись получить не удастся, есть третий выход. В случае, если владельцу квартиры неизвестно местонахождение жильца или до того

не получается добраться, предупреждение за месяц до начала судопроизводства позволительно опубликовать в газете «*Latvijas Vēstnesis*».

При подаче иска в суд в исковом заявлении следует указать всех несовершеннолетних лиц, которые проживают в квартире с нанимателем. В свою очередь, совершеннолетних членов семьи нужно пригласить в качестве соответчиков, в том числе вызвав на заседания суда лиц в возрасте от 15 до 18 лет.

В дополнение к иску о завершении договора и выселении можно требовать взыскания долга. Если во время судопроизводства наниматель рассчитался с владельцем, тот по-прежнему может настаивать на расторжении договора.

Если суд удовлетворит просьба владельца о разрыве договора и выселении, судебные издержки придется выплатить именно жильцу-нанимателю.

Что делать, если после вступления в силу решения суда жилец все-таки упорствует и выселяться не желает? Владелец квартиры имеет право привлечь судебного исполнителя, который произведет законное выселение и взыскание долга. Повторим: даже при наличии приговора суда самостоятельно выкидывать вещи нанимателя из квартиры, каким бы злостным неплательщиком он ни был, запрещено.

– Любой судебный процесс по вопросу выселения очень сложен, значение имеют многие мелкие нюансы, которые могут повлиять на ход дела, – предупреждает Даце Слава, – поэтому перед подачей иска владельцам квартир обязательно нужно проконсультироваться с юристом. **В**

Многие владельцы жилья, пуская в квартиру жильцов, боятся, как бы те не прописались и не получили право распоряжаться недвижимостью. Но юрист Даце Слава поясняет: современная декларация места жительства никаких гражданско-правовых последствий не имеет. То есть то, что человек задекларирован по какому-то адресу, вовсе не означает, что он имеет право находиться на этой жилплощади и как-то ею распоряжаться.

ПРАВИЛА САНИТАРНОЙ УБОРКИ ЖИЛОГО ДОМА

I. Общие вопросы

1. Правила определяют требования к санитарной уборке в жилом многоквартирном доме (далее – жилой дом)
2. Управляющий жилым домом обеспечивает выполнение условий санитарной уборки таким образом, чтобы не допустить появления угрозы.
3. Управляющий жилым домом обязан предоставить владельцам жилого дома и другим проживающим здесь на законных основаниях лицам (далее – жильцы) информацию об управляющем жилым домом. В этой информации необходимо указать ФИО и контактную информацию лиц, к которым владелец или жилец дома может обращаться, констатируя угрозу для жилого дома.

II. Уход за территорией жилого дома (принадлежащей ему землей или прилегающим участком)

4. Работы по уборке территории должны проводиться в соответствии с правилами самоуправления.
5. Регулярно выполняемые работы по уборке территории:
 - 5.1 чистка проходов, дорожек и подъездных путей;
 - 5.2 покос растущей на территории травы;
 - 5.3 уборка палой листвы, сухих растений и веток;
 - 5.4 уход за насаждениями.
6. Дополнительные работы по уборке территории в зимний период:
 - 6.1 очистка от льда и снега тротуаров, дорожек и подъездных путей, а если необходимо – то и других участков территории, посыпание дорожек, тротуаров и подъездных путей противоскользящими материалами;
 - 6.2 очистка фасада и крыши от снега и льда (также и от сосулек), чтобы не допустить падения льда и снега с крыши, водостоков, лоджий и балконов;
 - 6.3 ограничение опасных мест для обеспечения безопасности пешеходов и транспортных средств. Мероприятия по безопасности необходимо проводить своевременно, применяя все возможные средства.
7. На территории жилого дома, в том числе в помещениях общего пользования, необходимо своевременно убирать разные опасные для здоровья загрязнения среды, мусор и строительные отходы, которые несут угрозу отравления, травм, распространения инфекционных болезней или связаны с распространением запахов. Своевременно необходимо обеспечить мероприятия, направленные против размножения распространения грызунов и насекомых.
8. Обслуживание отходов проводится в соответствии с нормативными актами, регулирующими эту сферу.
9. Контейнеры для отходов нельзя размещать под вентиляционными системами, созданными для забора наружного воздуха. Рекомендуется размещать мусорные баки не ближе, чем в 10 метрах от окон жилого дома.
10. Если в жилом доме имеется сухой туалет, наружная емкость для сточных вод или индивидуальная система очистки сточных вод, управляющий жилым домом обязан следить за их состоянием, обеспечивая содержание строений в соответствующем техническом состоянии и своевременный вывоз содержимого емкостей на очистные сооружения.
11. Необходимо регулярно обеспечивать очистку водостоков и ливневых колодцев.
12. Инвентарь, необходимый для уборки жилого дома, а также средства дезинфекции необходимо хранить в специально отведенном для этого месте.
13. Управляющий жилым домом обеспечивает лицо, выполняющее санитарную уборку дома, местом забора воды.

III. Обслуживание помещений общего пользования жилого дома

14. Влажную уборку лестничной клетки необходимо обеспечивать, как минимум, один раз в неделю. При плохих погодных условиях (например, при обильных осадках) влажная уборка должна проводиться чаще в сроки, установленные управляющим.
15. Окна должны быть вымыты, как минимум, один раз в неделю.
16. Если управляющий жилым домом констатирует, что необходимо провести дезинфекцию, дезинсекцию или дератизацию жилых помещений, он обязан, как минимум, за пять дней до этого письменно проинформировать владельцев жилого дома и жителей о соответствующих мероприятиях, которые проводятся для устранения открытой угрозы.

КАК КАБМИН ПОМОГ ЖИЛЬЦАМ?

Обсуждаем новый документ с экспертами по управлению жильем и обслуживанию отходов

Итак, приняты правила Кабинета министров, описывающие минимум санитарной уборки, необходимый жилому дому. Этот подзаконный акт должен обеспечить чистоту в наших домах, а жильцов научить тому, что выгоднее не чаще убирать, а реже сорить.

Чистота в общих помещениях

Обсуждаем новый документ с экспертами по управлению жильем и обслуживанию отходов

– Новые правила являются обязательными для управляющих, – говорит председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трушко. – Сначала разберемся, кто является управляющим в вашем доме. Для многоквартирного жилья, не перенятого собственниками с баланса самоуправления, управляющим автоматически остается муниципальное домоуправление. Иначе обстоят дела в домах, перенятых активными собственниками. Здесь люди имеют право либо сами взять на себя функцию управления (в таком случае они отказались от домоуправления вообще или доверили им только обслуживание дома), либо все-таки делегировать эту задачу профессионалам. Итак, управлять домом могут как жильцы, так и специалисты. Именно человек, которому поручено управление, несет ответственность за выполнение этих правил.

Что мы видим в правительственном документе? Кабинет министров впервые в Латвии на таком высоком уровне описал минимум санитарной уборки внутренних помещений. Раньше эту сферу регулировали только правила самоуправления, но и они

денег на очистку крыши от снега, на регулярную влажную уборку.

Теперь по закону Об управлении владельцы жилья обязаны утвердить план управления и обеспечить управляющему финансирование предусмотренных этим планом работ. От минимума санитарной уборки отказаться нельзя. Если он не предусмотрен сметой на текущий год, управляющий все равно обязан обеспечить дому все описанные в правилах работы – уборку территории от мусора, снега, льда, порядок в помещениях общего пользования. В случае, если дом не заказывал эти работы, управляющий их все-таки выполняет и выставляет жителям счет по факту.

Правильный вывоз мусора

Правила также содержат кое-какие новости по обслуживанию отходов. Впервые, хотя и минимально, они описывают правила размещения мусорных контейнеров у жилых домов.

– В правилах упомянут пункт, согласно которому такие контейнеры нельзя расставлять под вентиляционными шахтами в местах забора наружного воздуха, – говорит Мартиньш Короткевич, представитель компании по обслуживанию отходов Veolia vides serviss, – также в правилах рекомен-

«Жители не заказали нам мытья окон, вот и сидят с грязными», – могли ответить хитрые управляющие, не заботящиеся о своей репутации и качестве обслуживания жилья. Также нередко владельцы квартир слышали, что у дома нет денег на очистку крыши от снега, на регулярную влажную уборку.

тельные правила не везде возможно. Однако этот пункт все-таки должен защитить большинство жителей первого и второго этажей. Мы надеемся, что норма будет работать.

В Латвии не так много нормативных актов, описывающих правила вывоза мусора. Фактически, сегодня домоуправления руководствуются сегодня только негласными нормами, которые можно сформулировать так: количество мусорников и частота их опорожнения должна соответствовать объему производимых домом отходов. Недопустимо, чтобы мусор пересыпался через края контейнера и, как следствие, возникала антисанитария. Если это происходит, управляющий обязан увеличить количество контейнеров у дома или заказать более частый вывоз мусора.

Интересен и седьмой пункт правил, обязывающий управляющего вовремя убирать отходы из помещений общего пользования. Это означает, что теперь за уборку ответственность не беззаботные жильцы, которые выставили мусор на лестницу и забыли о нем, а именно управляющий. Также согласно новым правилам он обязан следить за тем, чтобы на территории дома не образовались стихийные свалки. В этом плане правила КМ пересекаются с правилами самоуправления об уборке территорий. Нарушителей, не справляющихся с уборкой, по-прежнему будет штрафовать административная комиссия района или муниципальная полиция. **В**

Мартиньш Аудерс, руководитель отдела жилищной политики Департамента политики жилья и строительства Министерства экономики: «Да, правила КМ утверждают минимум санитарной уборки. Но чистоту в доме сами по себе они не обеспечивают».

давным-давно превратились в безликие рекомендации и инструкции. По сути, управляющие могли игнорировать эти документы. «Жители не заказали нам мытья окон, вот и сидят с грязными», – могли ответить хитрые управляющие, не заботящиеся о своей репутации и качестве обслуживания жилья. Также нередко владельцы квартир слышали, что у дома нет

дуются размещать контейнеры не ближе 10 метров от окон жилых зданий. Почему правительство обошлось лишь рекомендациями на этот счет, не превратив их в обязательные требования? Думаю, это связано с тем, что не каждый дом обладает достаточно большим земельным участком, чтобы вынести контейнеры подальше от окон. Поэтому выполнить обяза-

Пора вывозить осенние листья? Хотите заказать уборку наружной территории? Решили почистить подвалы и чердаки? Нужен контейнер для вывоза строительных отходов или крупногабаритного мусора? Специалисты Veolia vides serviss справятся с задачей быстро и предложат самое экономичное решение.

Информация: www.veolia-vs.lv, телефон 67461592.



СМЕТЫ ГОТОВЫ, А ЛЮДИ?

ВНИМАНИЕ: КАК НЕ УПУСТИТЬ СВОЙ ШАНС ПОВЛИЯТЬ НА РАЗМЕР КВАРТИРНОГО СЧЕТА!

Илона МИЛЛЕР

Все-таки некоторые законы в Латвии придуманы людям на пользу. Взять хотя бы пресловутые правила Кабинета министров № 1014. Они обязывают домоуправления заранее сообщать жителям о том, каким будет размер платы за обслуживание в следующем году. Правда, не все жители знают о своем праве ознакомиться с такой сметой, а главное – о возможности вступить с управляющим в дискуссию по поводу размеров тарифа на обслуживание дома.

Первый блин комом

Возьмем в пример одно из рижских домоуправлений (не самое крупное, но и не самое маленькое). Впервые проекты сметы для жильцов здесь начали готовить в 2008 году, сразу после вступления в силу соответствующих правил КМ. Но жители-то были не информированы о таких документах! Поэтому первая попытка общественного обсуждения платы за обслуживание во многих городах потерпела неудачу.

«Мы напечатали сметы на оборотной стороне счета, – вспоминает управляющий, пожелавший остаться анонимным, – и владельцы не обратили на них внимания. Некоторые посчитали, что это реклама, некоторые вчитались, но решили не реагировать».

После Нового 2009 года жители получили счета и обнаружили, что плата за обслуживание местами сильно изменилась. Из-за того, что управляющий запланировал нужные домам ремонты крыш, труб и прочих коммуникаций, увеличились ежемесячные отчисления жильцов в ремонтный фонд. Местами плата выросла в два раза!

«Жители стали сотнями приходить в нашу контору, – говорит управляющий, – и требовать объяснений. Мы сообщали, что предупреждали их об увеличении платы, давали время для обсуждения ремонтных планов... Выслушав нас, владельцы квартир сбавляли тон, признавались, что были невнимательны, но требовали положение как-то исправить. Тогда мы отказались от крупных ремонтов и снова сократили счета на обслуживание».

Уступать не обязаны?

Но в канун 2011 года и муниципальные, и коммерческие домоуправления призывают жителей: обратите внимания на проект сметы на следующий сезон, составленный специально для вашего дома.

С 15 октября такие проекты жители могут получить любым удобным для них способом. Иные управляющие продолжают рассылать сметы по почтовым ящикам (тут главное не ошибиться и не отправить нужную бумагу в мусорник вместе с рекламными листовками), иные выкладывают на домашних страницах в интернете. Большинство же управляющих приглашает жителей в свои офисы. Здесь смету должны выдать любому владельцу квартиры по первому же требованию.

В течение месяца, то есть до 15 ноября, жители имеют возможность оспорить или дополнить подготовленную домоуправлением смету. После чего она вступает в силу. Что происходит со сметой дома, не подавшего ни протестов, ни предложений? Она вступает в силу автоматически. По сути, после Нового года жители могут опомниться и прийти к управляющему с просьбой снизить плату за обслуживание (например, отменив какой-нибудь ремонт). Но домоуправление может и заартачиться – ведь по закону уступать жильцам после 15 ноября оно не обязано.

сти обслуживания дома в следующем году и сообщить, как и когда они могут ознакомиться с обобщенной сметой на этот период. В нашем случае первичную информацию мы опубликовали на коммунальных счетах за октябрь, на нашей домашней странице и в газете *Latvijas vēstnesis*. Далее, с 20 октября, мы приглашаем всех жителей в районные филиалы домоуправления. Здесь они смогут получить проект сметы.

В течение 30 дней, рассказывает госпожа Мелзоба, клиенты ЛЮБОГО домоуправления Латвии, ознакомившиеся со сметой, имеют право внести в проект свои поправки.



Не стесняйтесь вносить поправки

Чтобы не стать заложниками настроения управляющего, жители должны своевременно позаботиться об утверждении сметы на следующий год. Ведь это – их реальная возможность самим определить, какие ремонтные работы они хотят видеть в своем доме, как желают за них расплачиваться и как, по возможности, экономить.

Подробнее о составлении смет на следующий год мы попросили рассказать Эву Мелзобу, старшего экономиста крупнейшего муниципального домоуправления столицы *Kurzemes namu apsaimniekotājs*.

– В нашем домоуправлении все сметы подготовлены к сроку, предусмотренному правилами КМ 1014, – заверила Эва Мелзоба. – По этим правилам управляющий до 15 октября должен проинформировать жителей о стоимо-

– Для этого дому нужно провести общее собрание собственников и зафиксировать свои решения в протоколе, – говорит старший экономист КНА. – В подготовке же такого собрания дому должны помочь представители домоуправления. Они же должны прийти к жителям, чтобы разъяснить нюансы планирования на следующий год.

Меньше платишь, больше рискуешь...

Работники обслуживающей организации также обязаны пояснить, от каких позиций будущих коммунальных счетов жители могут отказаться. Ведь такие позиции, честно говоря, есть! Мы уже рассказывали вам, что плата за обслуживание состоит из нескольких составных. Важнейшие из них это плата за санитарную уборку, техническое обслуживание, административные расходы и ремонтные накопления.

– Жители муниципальных домов при обсуждении сметы могут отказаться от санитарной уборки и части ремонтных работ, – утверждает специалист, – это даст известную экономию, но повысит ответственность владельцев квартир. Приведу очень наглядный пример. В прошлом году зима в Латвии была суровой и снежной. Во время оттепелей залитыми оказались сотни квартир на верхних этажах. По закону владельцам такого жилья мы обязаны были выплачивать компенсацию на ремонт, ведь авария произошла якобы из-за недосмотра домоуправления – оно вовремя не починило крыши. Но когда стали разбираться, оказалось, что во многих случаях жителям был предложен ремонт кровли. Однако они при обсуждении сметы на 2009 и 2010 год от него отказались: во время кризиса эта услуга показалась слишком дорогой.

Жителям таких домов управляющие выплачивать компенсацию не стали, поскольку, отказавшись от ремонта крыши решением общего собрания, собственники дома полностью берут на себя ответственность за последствия.

Можно дополнить скамейками и «косметикой»

Случались и противоположные ситуации. Дом согласно смете и плану работ на 2010 год желал провести ремонт крыши или большое утепление. Добросовестные плательщики весь сезон вносили плату в накопительный фонд. Но ремонта они так и не дождались! Почему?

– Виною трудное время, – поясняют в домоуправлении, – если в многоэтажке был запланирован ремонт стоимостью в 5000 латов, но реально жители не справляются с коммунальными платежами и внесли в накопительный фонд около 2000 латов, ясно: выполнять работы управляющий не может. Поэтому собранная домом сумма перейдет на следующий год, ремонт же будет выполнен как только жители внесут в кассу хотя бы 85–90% его стоимости.

На общем собрании собственников жильцы могут не только обсуждать возможный отказ от каких-то ремонтов, но и наоборот, вносить в смету свои дополнения. Например, домоуправление планирует, что в течение следующего года жильцы будут постепенно накапливать средства на замену и утепление труб. Но владельцы квартир говорят: «Мы хотим, чтобы заодно был отремонтирован подъезд и установлены новые почтовые ящики». Управляющий в ответ обязан подсчитать, как такие работы аукнутся на плате за обслуживание. Если она поднимется незначительно и жители на такую ежемесячную доплату согласны, пожалуйста – будем им и ремонт, и ящики.

– Но предложения о дополнительных ремонтах владельцы квар-

тир должны принимать только на общем собрании, – уточняет Эва Мелзоба, – иначе в домоуправлении настанет хаос: один человек попросит установить двери в подъезд, другому двери не нужны, он пожелает восстановить скамеечки во дворе. Чтобы не случилось подобных споров, дому необходимо прийти к единому решению. Таковым считается любое мнение, поддержанное более, чем 50% собственниками квартир.

Только прозрачные маневры!

Проект сметы на следующий год, предоставляемый владельцам квартир домоуправлениями, является обобщенным. По этому документу житель не сможет точно увидеть, как много денег уходит на канцелярские товары для управляющего, а сколько на зарплату дворнику или на ремонт. Но вот последняя позиция особенно интересна для активных собственников. «В наших домах много лет копят деньги на разные важные работы, а результата нет», жалуются они.

Чтобы не стать заложниками настроения управляющего, жители должны своевременно позаботиться об утверждении сметы на следующий год. Ведь это – их реальная возможность самим определить, какие ремонтные работы они хотят видеть в своем доме, как желают за них расплачиваться и как, по возможности, экономить.

Как узнать, на что именно будут потрачены средства, предусмотренные сметой на ремонты?

– Домоуправление по первой просьбе жителей обязано предоставить ремонтный план на ближайшие годы, – отвечает старший экономист КНА. – По этому плану владельцы квартир могут увидеть, в каких именно работах нуждается дом и как скоро они будут проведены. План тоже можно уточнить на общем собрании собственников – например, дополнив его или сократив, увеличив или уменьшив время создания ремонтных накоплений.

Как видите, законодатели сделали все, чтобы работа домоуправления стала прозрачной и понятной для клиентов. Правда и то, что мы должны умело пользоваться своими правами на информацию, чтобы не оставить управляющим ни шанса на тайные, не согласованные с владельцами квартир маневры. **В**

ГИЛЬДИЯ ВЫХОДИТ НА НОВ

Мы уже сообщали о том, что в этом году в Латвии создана Гильдия управляющих, призванная объединить специалистов отрасли. Цели гильдии – со временем перенять функции предусмотренного законом регистра управляющих, а также постоянно информировать специалистов о новостях сферы, помогать им повышать квалификацию и использовать лучшие примеры из практики.



Атис Кампарс, министр экономики

В выигрыше, конечно же, должны остаться жильцы, ведь чем больше в Латвии хороших управляющих, тем меньше недобросовестных. Свою работу новая гильдия начала с общего собрания участников.

Собрание прошло в прошлом месяце. На него пришли не только управляющие, но и министр экономики Атис Кампарс и министр среды Раймонд Вейонис. Они поддержали создание профессионального объединения и поделились своими мыслями о необходимом развитии сферы управления и обслуживания жилья.

Гостями собрания стали председатель Латвийского союза самоуправлений Андрис Яунслейнис, исполнительный директор Латвийской ассоциации больших городов Янис Калвиньш, директор



Янис Калвиньш и Инета Гейпеле

института строительного предпринимательства и экономики недвижимости РТУ профессор Инета Гейпеле, председатель Латвийского объединения квартировладельцев Лаймдота Шнидере.

Во второй половине рабочего дня управляющие со всей Латвии участвовали в организованной гильдией конференции, посвященной вопросам профессионального обслуживания жилья. **B**

ЦЕСИС: ДОМОУПРАВЛЕНИЕ, КОТОР

Каждый второй дом города брал кредит на ремонт и утепление, не дожидаясь лучших времен

(Окончание. Начало на стр. 3)

Город прислушался к мнению специалиста и передал муниципальное домоуправление на приватизацию. В конкурсе участвовали три предпринимателя, в том числе и сам Бейкманис (глупо было бы действовать иначе, став инициатором процесса). После победы он постепенно, за четыре года, выкупил предприятие у города.

– Если смотреть на дело беспристрастно, то приобрел я старые столы, компьютеры, восемь гаражных боксов и право арендовать помещения, – рассказал управляющий. – Плюс я получил весьма условное право обслуживать дома, числившиеся за муниципальным предприятием. Но если бы на следующий день собственники жилья ушли к другому управляющему, получилось бы, что за довольно большие деньги я, действительно, купил несколько столов! Как видите, в задуманном мною предприятии был известный риск. Но ободряло теплое отношение горожан. Некоторые представители домов еще до окончания приватизации подходили со словами: «Если цесисское домоуправление перекупит какой-то богач из Риги, вы сделайте альтернативный ЖЭК, мы обязательно перейдем к вам!» Было приятно сознавать, что жители Цесиса выдали нам кредит доверия.

Первые признаки уюта

Что приватизация упростила в работе домоуправления?

– Мы начали отвечать сами за себя, – рассказал Бейкманис. – Отныне нам не требовалось согласовывать свои действия с самоуправлением. Сегодня, если у дома есть проблема – скажем, нужно менять какой-то технический узел, то мы созываем общее собрание и предлагаем жителям: «Давайте сразу сделаем ремонт, а расплатитесь вы в течение полугода!» То есть домоуправление занимает своим клиентам деньги на ремонт. Муниципальное предприятие без разрешения Думы так поступать не может.

Очень скоро, в 2003 году, в Цесисе был утеплен первый дом. На тот момент работы такого масштаба в Латвии были большой редкостью.

– Наш первый реновированный дом находился в очень плохом состоянии: кирпичи впитывали влагу и начинали разваливаться, уровень стены на разных этажах отличался на полметра. Жителям просто некуда было деваться! Когда эта многоэтажка была приведена в порядок, люди посмотрели: ага, дом стал почти новым, окна-двери заменены, лестничная клетка отремонтирована, платить же за это пришлось не так-то дорого. Жители сразу вынесли цветы на лестничные клетки, начали создавать уют. Соседи поглядели-поглядели и тоже решились на утепление, – вспоминает управляющий.

Сами реновируют, сами обслуживают

Пожалуй, в Цесисе домоуправление впервые масштабно применило

комплексный подход к решению проблем жилого фонда.

– Что позволило нам провести много ремонтных работ и обновить дома? Одновременно с домоуправлением мы развивали свой строительный бизнес! – отвечает Гирт Бейкманис. – В 2004-2006 году строительство расцвело, везде требовались специалисты. Мы чувствовали, что в этом бизнесе есть деньги, поэтому много заказов выполняли в частном секторе. Там мы зарабатывали средства, которые потом одалживали жителям для краткосрочных ремонтов, чтобы тем не приходилось брать банковский кредит. Это дало хороший толчок для нашего развития. Много проектов на базе домоуправления мы реализовали своими силами – утепляли дома, меняли теплоузлы и крыши. Но себя не навязывали! Сами владельцы дома могли принимать решения: хотят ли они наших строителей или выбирают других? Очень часто бывало, что мы ремонтировали один дом, а соседний – другая фирма, пообещавшая жителям лучшую цену.

На момент расцвета строительства у Гирта Бейкманиса имелись две собственные бригады по утеплению, способные одновременно работать на нескольких объектах, плюс две полноценные бригады кровельщиков:

– Знаете, чем хорошо было такое решение? Наши работники выполняли ремонт или утепление в домах, который затем я же, как управляющий, брался обслуживать. Поэтому я должен был следить за качеством



Гирт Бейкманис, руководитель Цесисского жилищного управления

выполнения ремонтов. Разумеется, с той же мыслью я слежу за строительными фирмами со стороны. Но чужие работники часто заинтересованы только в деньгах. Не буду лукавить, мы тоже допускали ошибки, но ошибки эти исправляем, поскольку бежать от клиента домоуправлению некуда. Гораздо хуже, когда жители приходят с жалобами на посторонние строительные компании, большая часть которых больше не существует – обанкротились или поменяли название.

Экономия окупает кредит

За пять-шесть лет в Цесисе реновировано два десятка домов. Возможно, некоторые жители жалеют о том, что не смогли воспользоваться финансо-

вой помощью фондов ЕС. Но это палка о двух концах. Гирт Бейкманис утверждает, что в 2003 году стоимость строительных работ и материалов была значительно ниже, чем сейчас. Вдобавок утепленные дома давно и успешно экономят теплоэнергию.

– В 2003 году реновация нашего первого 32-квартирного дома стоила ровно 32 тысячи латов латов (включая замену теплоузла, установку наружных дверей и окон на лестничной клетке, полное утепление фасада). Жители на общем собрании решили, что займ будут отдавать в течение 12 лет, что давало прибавку к плате за обслуживание в размере 28 сантимов с квадратного метра ежемесячно, – перечисляет Гирт Бейкманис. – Отказавшись от больших ремонтных на-

ЫЙ УРОВЕНЬ



ОЕ СТАВЯТ В ПРИМЕР

На момент расцвета строительства у Гирта Бейкманиса имелись две собственные бригады по утеплению, способные одновременно работать на нескольких объектах, плюс две полноценные бригады кровельщиков: «Знаете, чем хорошо было такое решение? Наши работники выполняли ремонт или утепление в домах, который затем я же, как управляющий, брался обслуживать. Поэтому я должен был следить за качеством выполнения ремонтов».

коплений, с тех пор жильцы платили нам 40 сантимов с «квадрата». Давайте вспомним, какая сейчас средняя плата за обслуживание в Риге. 45 сантимов? Выходит, что по ценам 2003 года люди могли реновировать полностью весь жилой фонд и сегодня платить за обслуживание даже меньше прежнего!

Стоит подсчитать и полученную жильцами экономию. К сожалению, выплаты за потребление тепловой энергии в Цесисе в настоящий момент вторые по дороговизне среди городов Латвии, и даже приход в город оператора *Dalkia* пока ситуация не изменил. Прошлой зимой горожане платили за отопление квадратного метра жилплощади до двух латов. Первый же дом, прошедший реновацию, получил 20-процентную экономию тепла – около 40 сантимов с «квадрата». За счет этой экономии покрывается почти половина годовых платежей по займу. Плюс жители наслаждаются теплом и порядком и не боятся, что кривые стены дома того и гляди рухнут...

Кто хозяин?

Впрочем, мы тут ведем речь не о пользе реновации, а о самосознании владельцев квартир. Как маленькому и не самому богатому городу Латвии удалось внушить жителям уважение к собственности?

– Вот вы спрашиваете: как я уговариваю клиентов приступить к ремонту и реновации, – говорит Гирт Бейкманис, – но слово «уговоры» мне не нравится. Если я стану кого-то уговаривать, это обречет дело на плачевный результат. Работа начинается с проблемы. Если у дома течет крыша или в нем мерзнут жители угловых квартир, нужно искать решение.

Мы, как управляющие, такое решение разрабатываем и предлагаем его общему собранию собственников. Моделируем несколько вариантов: что будет, если мы соберемся с духом и отремонтируем один технический узел, и что, если отремонтируем весь дом? Вместе выясняем, сколько это будет стоить в расчете на один квадратный метр жилья, сколько тепла позволит сэкономить и какую часть экономии «съест» банковский кредит. Проводим одно собрание, другое, третье... Останавливаемся только, когда у людей образуется личное мнение.

На момент приватизации муниципального домоуправления оно обслуживало около 170 домов Цесиса. Сейчас число его клиентов увеличилось до 190 – к *CDzP* перешли, например, некоторые кооперативные дома, попробовавшие было жить самостоятельно. В последние годы домоуправление переняло обслуживание тремя многоэтажками в Лигатне и 47-ю домами в соседней Сигулде.

– Вы спрашиваете, что является нашей сильной стороной? Это коллектив. Большая часть работников трудилась в домоуправлении задолго до того, как здесь появился я. Мы вместе выработали очень четкую стратегию: работать открыто и честно. Мы рады знать о проблемах наших домов. Потому что, если мы о них знаем, мы можем принимать решения. Куда хуже, если проблемы остаются неизвестными, что свидетельствует об отсутствии контакта между жителями и управляющим, – резюмировал Бейкманис. – Любое домоуправление, желающее работать долго, должно усвоить, что не жители существуют для управляющего, а наоборот – управляющий для жителей. **В**

ДВАДЦАТЬ ЛЕТ ПЕРЕМЕН В ОБСЛУЖИВАНИИ

Рынок обслуживания жилья за последние двадцать лет сильно изменился. Стало ли на нем меньше проблем? Да и нет, говорит Айвар Янелситис, в 1990-м году принимавший участие в создании первого национального объединения управляющих.

Что мы имели в конце восьмидесятых? Во-первых, централизованную систему управления и обслуживания жилья, которое на тот момент принадлежало самоуправлению и государству. Над муниципальными и государственными домоуправлениями косвенно надзирало Министерство коммунального хозяйства. Айвар Янелситис долгие годы являлся руководителем Главного жилищного управления этого министерства.

– В конце восьмидесятых в Латвии и всей Восточной Европе чувствовалось веяние, свидетельствовавшее о близкой кончине Советского Союза, – вспоминает он.

Поэтому в сентябре 1989 года представители самых больших домоуправлений Латвии сошлись вместе, чтобы обсудить будущее. Весной же 1990-го года они основали Ассоциацию жилищного хозяйства.

Но потрясения на рынке недвижимости были настолько сильными, рассказывает господин Янелситис, что до конца девяностых ассоциация практически не работала. Жители и управляющие привыкли выговаривать слова «приватизация» и «денационализация» и с этими понятиями сосуществовать.

Отпрянуть вокруг управляющие смогли только в 1999 году, когда катклизмы в отрасли практически закончились. Тогда решением общего собрания представителей домоуправлений в Игате была наконец создана нынешняя Латвийская ассоциация управляющих.

– Но временем рождения нашей профессиональной организации мы решили считать далекий 1990-й год, когда управляющие Латвии впервые объединились, – говорит Янелситис.

За двадцать лет существования ассоциации сделано многое: ее эксперты в составе рабочих групп участвовали в создании законов, учились у зарубежных коллег и использовали в Латвии лучших их опыт. Летом 2010 года в стране создана Гильдия управляющих (в ассоциацию входят юридические лица, в гильдию – физические), со временем призванная выполнять функции государственного регистра управляющих.

Но все-таки сегодня со смешанными чувствами оглядываешься на минувшие двадцать лет.

– Еще в 1990-м году домоуправления считались структурами исполкомов самоуправления, – говорит о переменах Айвар Янелситис, – жители же являлись лишь нанимателями квартир. После приватизации отношения

переменились полностью. Теперь собственниками домов являются сообщества владельцев квартир, домоуправления же превратились в поставщиков услуг, заказанных жителями.

Какой прежний опыт пригодился управляющим в новые времена? До 1990 года Министерство коммунального хозяйства ежегодно устраивало зональные семинары по вопросам обслуживания жилья. Семинары по очереди принимали все регионы, что заставляло местные домоуправления щеголять друг перед другом передовыми достижениями. Кроме того, в прежние времена латвийские управляющие поддерживали связи с зарубежными коллегами. Все эти традиции сохранились и развиваются.



Айвар Янелситис, один из создателей первого национального объединения управляющих

– Задач на следующие двадцать лет у Ассоциации управляющих хватает, – говорит господин Янелситис. – Общественная ее функция состоит в обобщении опыта обслуживания, информировании управляющих, участии в процессах законотворчества. Также мы должны работать с жителями, внушая им чувство ответственности за общую собственность.

По мнению бывшего руководителя Главного жилищного управления, Латвии предстоит борьба с самим понятием долгов по коммунальным услугам («Наши коллеги за границей не понимают, как такое возможно, что жители не платят за тепло!») Второе направление работы касается заключения индивидуальных договоров между владельцами квартир и поставщиками услуг – воды, тепла и т.п. Если такие договоры наконец будут заключены, именно поставщики должны будут работать с должниками и потеряют возможность отключать от теплоснабжения весь дом из-за задолженности двух-трех человек. **В**

ЖИЛЬЦОВ СМУЩАЮТ НАЛОГИ

Владельцы домов и квартир продолжают получать от самоуправлений напоминания об оплате нового жилищного налога. Есть многие нюансы, которые не понятны собственникам, поэтому хотелось бы понять, как начисляется налог, почему порой мы получаем по несколько квитанций и не заставляем ли власти нас переплачивать?

Получили несколько квитанций

«День добрый! Мы являемся владельцами квартиры в девятиэтажном доме. Власти засыпали нас налоговыми квитанциями. Счет за налог на недвижимость выставляет как домоуправление, так и инстанции Рижской думы! Справедливо ли то, что нас несколько раз заставляют платить за квартиру и землю?»

Важно выяснить, какой именно налог вас обязывают уплатить – за землю или квартирную собственность? Начиная с 2010 года все хозяева квартир обязаны платить налог на жилище. Таковы уж наши законы, и ничего с этим пока не поделаешь.

Итак, какие счета присылает нам домоуправление, а какие самоуправление?

С налогом на квартиру все понятно. Счет на него самоуправление выставляет непосредственно владельцу жилплощади. Например, тысячи рижан уже получили квитки от Финансового департамента Рижской думы.

Гораздо сложнее с землей. Земельные наделы в наших городах похожи на лоскутные одеяла – один кусочек принадлежит частному владельцу, другой самоуправлению, третий был приватизирован. Поэтому рассмотрим основные варианты:

Если земля под вашим жилым домом приватизирована и является ча-

стью вашей собственности, налоговый счет выставляется собственникам, то есть жильцам дома. Квитанции присылает соответствующий финансовый департамент муниципалитета.

Если земля под зданием принадлежит государству или самоуправлению, счет будет выставлен домоуправлению или обслуживающей организации. Управляющий же соответственно выставляет счета владельцам квартир. Внимание, наниматели муниципальных и государственных квартир такого счета не получают! Налог на землю для них включен в ежемесячную плату за обслуживание.

Если земля под домом принадлежит частному лицу или предприятию, управляющий или обслуживающая организация наверняка получили от жителей доверенность на заключение договора аренды с владельцем земли. Согласно закону, жители дома должны оплачивать аренду и компенсировать собственнику земли налог. Выходит, что в таком случае налог на землю платит не собственник, а пользователь. Квитанции жители домов, стоящих на хозяйской земле, получают опять-таки от домоуправления.

Самые большие недоразумения появляются в домах, которые стоят на земле, принадлежащей разным собственникам. Одним куском владеет город, другим частник, третий участок дом приватизировал. Тут и могут воз-

никнуть вопросы, ведь часть налогового счета жители получают от самоуправления, а часть – от управляющего. Как разобраться? Право жителя – обратиться к обслуживающей дом организации, чтобы узнать какова площадь прилежащего к дому участка земли, кто является его владельцем и как проводится налоговый перерасчет.



Что с гаражами?

«В прошлом номере «Делаем вместе!» мы прочитали, что по мнению Министерства финансов Рижская дума неправильно рассчитала налог на гаражи и подземные стоянки. Мы тоже получили от самоуправления счет на 122 лата за клочок асфальтированной земли в полуподвале. Когда можно будет получить перерасчет?»

В столичном самоуправлении нам сообщили, что перерасчета за гаражи пока никому не предоставляют, потому что дискуссия с Министерством финансов продолжается.

Напомним, что Минфин указал столичному самоуправлению на ошибку в расчетах – вместо предусмотренной законом ставки 0,1% от кадастровой

стоимости строений к гаражам в Риге применили ставку 1,5%. Налог сразу «подорожал» в пятнадцать раз и стал для многих неподъемным.

Почему вышла накладка? Дума считает, что закон о новом налоге допускает слишком широкие трактования отдельных законов и если следовать букве документа, то самоуправление

все делает правильно. Когда Минфин вновь не согласился со столицей, Рига ответила: перерасчета не будет, пока парламент не уточнит соответствующие позиции закона.

Как видите, общение между городскими властями и правительством приобретает форму ультиматума. Одни велят: «Пересчитайте!», другие отвечают – «Не будем, пока не перепишете закон!» Пока дело остановилось на том, что Рижская дума отложила срок уплаты налога на гаражи и подземные стоянки до 1 января 2011 года в надежде, что к тому времени подоспеет новая редакция закона.

Посему с уплатой побора можно пока не спешить, но и надежды на перерасчет пока весьма туманны...

Почему отличается ставка налога?

«Извините, конечно, но решили мы с мужем вам пожаловаться. Мы взяли в кредит довольно дорогую квартиру, тянем ее из последних сил, но в долгу пока не остаемся ни перед банком, ни перед самоуправлением. На днях нам пришел расчет налога на жилище, так мы ахнули! За квартиру стоимостью 42 тысячи латов нам надо дополнительно уплатить больше 80 латов. Это для нашего бюджета просто катастрофа! В то же время моя сестра, живущая в двушке, заплатит всего 15 латов, хотя полезная площадь ее квартиры ненамного меньше. Неужели власти не понимают, что люди, когда-то купившие дорогое жилье, давно уже обеднели, поэтому поздно драпать с них три шкуры! Где искать справедливость?»

Что такое в коммунальных вопросах справедливость, сегодня определяется только законом. Им и руководствовалось самоуправление, начисляя налог собственникам квартир. Почему ставка для вас и вашей сестры так отличается, легко объяснить. В начале года парламент принял следующие размеры нового налога на жилище:

- 0,1% от кадастровой стоимости – для имущества стоимостью до 40 тысяч латов;
- 0,2% от кадастровой стоимости – для имущества стоимостью от 40 до 70 тысяч латов;
- 0,3% от кадастровой стоимости – для имущества стоимостью более 75 тысяч латов.

Причем в следующем году ставки налога обещают изменить – подозреваем, что не в сторону уменьшения. **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 активных жильцов, старших по дому и членов обществ собственников в Риге и Латвии.

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

Подписаться очень просто!



В БАНКЕ
или через интернет-банк

Просто перечислите нам стоимость годовой подписки – **6,05 Ls**, указав в платеже следующие данные:

Saņēmējs (получатель): SIA „EGO projekts”

Reģ. Nr. (регистрационный номер предприятия): 40003060213

Adrese (адрес): Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Банк получателя: AS Swedbank

SWIFT код: HABALV22

Saņēmēja konta numurs (номер счета получателя): LV42HABA0001308033798

Maksājuma mērķis (цель платежа): Полный адрес абонента, включая город и почтовый индекс. Также укажите название газеты «Делаем вместе!» (если хотите получать наши номера на русском языке) или «Darīsim kopā!» (если вы хотите получать газету на латышском языке).

НА ПОЧТЕ

Теперь подписаться на нашу газету можно и на почте. Приходите в ближайшее почтовое отделение, оформите квитанцию на 2011 год, и не беспокойтесь – номера «Делаем вместе!» вам будет доставлять почтальон.

При оформлении подписки помните:

1255 – индекс нашей газеты на латышском языке,

1256 – индекс нашей газеты на русском языке.

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ, И УЖЕ СЛЕДУЮЩИЙ НОМЕР «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!» ВЫ ПОЛУЧИТЕ НА ДОМ!
Вопросы можно задать по телефону +371 20042031 либо по электронной почте info@koraa.lv.

МАЛЫ ТРАТЫ, ДА ДОРОГИ

Что входит в плату за управление и административные расходы домоуправления?

Очень часто владельцы квартир спрашивают: «Что входит в состав платы за обслуживание?» Вопрос закономерный, поскольку каждый месяц мы отдаем домоуправлению в среднем от 25 до 45 сантимов с квадратного метра жилплощади. Хотелось бы верить, что платим мы не просто так...

Согласно правилам Кабинета министров № 1014 в плату за обслуживание входит несколько позиций, о которых мы говорили раньше — например, техническое обслуживание и санитарная уборка дома. С этим все понятно. Последствия технического обслуживания и уборки жители видят собственными глазами: текла труба — больше не течет, было на лестнице пыльно — стало чисто. Поэтому платить за это не обидно.

Но наравне с мытьем лестниц и аварийным ремонтом в плату за обслуживание жилья входят такие позиции, как услуги по управлению дома и административные расходы управляющего.

— Многие жители не понимают, что это такое, — говорит наш эксперт Таисия Штале, — некоторым же кажется, что плата за услуги по управлению дома — это чистая прибыль обслуживающей организации!

Но это заблуждение. На самом деле услуги по управлению домом, хотя и не заметны, но достаточно важны. Возьмем правила КМ 1014 и осведомимся, что входит в полный список таких услуг:

Услуги по управлению домом

Финансовые услуги

- Финансовый учет
- Начисление платежей
- Учет расчетов собственников квартир
- Прием платежей собственников квартир
- Информирование собственников квартир об изменениях в тарифах
- Расчеты с поставщиками услуг
- Составление налоговых отчетов
- Составление годового баланса
- Составление отчетов по фактическому и реальному расходу на содержание жилья
- Составление смет на ремонт
- Накопление средств для обновления дома
- Сохранение финансовых и бухгалтерских документов в письменном и электронном виде
- Другие финансовые услуги (указать — какие)

Юридические услуги

- Заключение договоров с поставщиками услуг
- Заключение договоров с владельцами жилья
- Взыскание долгов (подготовка исков, представительство в суде, работа с должниками и т.д.)
- Составление проектов юридических документов (жалоб, претензий, договоров, соглашений, ведение переписки с органами государства и самоуправления)
- Представительство в деловых отношениях (встречи с деловыми партнерами, консультации об условиях деловых договоров и контроль за их исполнением)
- Сохранение юридических документов
- Другие юридические услуги (указать — какие)

Делопроизводство

- Сохранение документации дома
- Подготовка и выдача справок
- Организация общих собраний собственников и опросов
- Прием заявлений посетителей, регистрация и подготовка ответов
- Сохранение документов по делопроизводству в письменном и электронном виде
- Другие услуги (указать — какие).

Муниципальные домоуправления, обслуживающие дома, не снятые с баланса самоуправления, должны автоматически предоставлять жителям полный пакет услуг.



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

То есть за наши 25-45 сантимов с квадратного метра дому обеспечивается работа с соседями-должниками, вплоть до обращения в суд, полный цикл подготовки дома к ремонтным работам, абсолютно вся бумажная работа домоуправления (поэтому никогда не стыдитесь требовать в домоуправлении справки — вы за них уже заплатили!).

Список услуг, описанный в правилах КМ, следует считать идеальным. Но клиенты коммерческих домоуправлений, перенявший функцию управления у муниципалитета и создавшие общества собственников, оказываются в двоякой ситуации.

С одной стороны, теперь они сами себе хозяева и по соглашению с управляющим могут отказаться от любой услуги, которую способны выполнять сами. Если у дома имеется свой юрист, готовый на общественных началах представлять его в суде, зачем покупать аналогичную услугу у домоуправления? То же относится к бухгалтерии, организации общих собраний и проч. Словом, каждый дом, перенятый жильцами, может и должен сам решать, как ему выгоднее хозяйничать и заказать у домоуправления полный либо частичный пакет услуг по управлению.

Но в то же время иной коммерческий управляющий может схитрить и без предупреждения предложить «самостоятельному» дому неполный пакет услуг. В таком случае многие нужные дому услуги могут не войти в список тех, что покрываются за счет платы за обслуживание. Возникает ситуация, когда ежемесячная плата за «квадрат» вроде приемлемая, но за многие позиции дому приходится доплачивать по факту.

— Бывали случаи, когда домоуправления не вносили в пакет услуг по управлению юридическое представительство, — говорит Таисия Штале. — Поэтому, когда требовалось подать в суд на должника, добросовестные жители вынуждены были дополнительно скидываться на государственную пошлину.

Минимальная пошлина — 50 латов, если в доме десять должников, наберется уже 500. В общем, невнимательность при заключении договора может выйти жителям боком.

Чтобы не переплачивать, достаточно внимательно прочитать договор на управление, предложенный дому обслуживающей организацией и сверить его со списком услуг по управлению, описанным в упомянутых правилах КМ. Если какой-то услуги не хватает, стоит выяснить, почему. Лучше всего делать это перед заключением договора.

Таисия Штале рассказала, что, кроме услуг по управлению, в плату за обслуживание (те самые сантимы с квадратного метра) входят еще и административные расходы управляющего. Согласно правилам КМ, это:

- Содержание административных зданий
- Услуги почты и связи
- Услуги информационных технологий

Ни за одну из этих позиций платить отдельно жители не должны, если только это не предусмотрено договором найма! Повторимся: все позиции входят в единую плату за обслуживание.

Этой осенью, получив от управляющего проект бюджета и смету на 2011 год, не поленитесь проверить, какой будет эта плата в следующем сезоне. Если в тарифе на обслуживание есть изменения, нужно спросить, за счет чего это произошло? **В**

10 000 ЖИТЕЛЕЙ ЛАТГАЛИИ ПРОТИВ ТОГО, ЧТОБЫ ПЕРЕЧИСЛЯТЬ РЕМОНТНЫЕ НАКОПЛЕНИЯ ДОМОВ В СЧЕТ ПОГАШЕНИЯ ДОЛГОВ СОСЕДЕЙ

ДАУГАВПИЛС ПРОТИВ СКАНДАЛЬНЫХ ПОПРАВК

А все-таки Латвия — страна неравнодушных. Свидетельством тому пример Даугавпилса, жители которого массово выступили против принятия поправок к закону Об управлении, позволяющих управляющим перенаправлять ремонтные накопления на уплату долга домов по коммунальным платежам.

Депутаты Сейма начали обсуждать скандальные поправки осенью 2010 года, когда стало понятно, что жители Латвии по-прежнему не справляются с коммунальными платежами. Чего греха таить, само начало отопительного сезона во многих городах и городках страны находится под угрозой.

До сих пор закон Об управлении строго запрещал обслуживающим организациям тратить ремонтные накопления домов на уплату коммунальных долгов. Постановка вопроса справедливая: если честные жильцы расплачиваются за тепло и водопровод вносят средства на ремонт дома, то почему их кровные денежки должны быть растрочены из-за недобросовестных соседей?

Но в кризисные времена своя справедливость, возражают управляющие. Всякому понятно, что львиная часть неплательщиков оказалась в долгах, как в шелках, не от хорошей жизни. Могли бы люди — давно бы расплатились. Но они не могут, и в результате без тепла и горячей воды вот-вот останутся тысячи их более состоятельных или добросовестных соседей! «Мы ждем этих поправок, как света в окошке, — признался нам домоуправ, попросивший не называть его имени, — потому что хотим начать отопительный сезон. С нынешними долгами это невозможно. Если же тепло вовремя не придет в дома, кто в глазах жильцов будет нести за это ответственность? Разумеется, я! Домоуправление не имеет никакого резерва, который можно было бы пустить на оплату долгов жителей, однако главными злодеями владельцы квартир всегда считают управляющего!»

Если же в домах в морозы лопнут так и не нагретые трубы, жильцы потерпят еще больший ущерб, а значит — снова спрос с управляющего. Поэтому домоуправления и считают, что единственным способом избежать беды является частичное перечисление ремонтных накоплений на счет коммунальных предприятий. Только так можно обеспечить подключение жилья к теплу.

«Вы же поймите, — убеждал анонимный управляющий, — что деньги эти не уходят в черную дыру. Когда у жителей появятся средства, они расплатятся за коммунальные услуги и эти платежи мы пустим на восстановление ремонтного фонда. Мы даже не можем поступить иначе по закону!»

Но жители, даже в кризис исправно расплачивающиеся по счетам, все-таки против такого поворота событий. Они справедливо рассуждают: если управляющим позволят залатать бюджетные дыры дома из ремонтных накоплений, у неплательщиков окончательно пропадет мотивация возвращать долги. Да и когда еще закончится кризис, неизвестно, ремонты же домам нужны прямо сейчас.

Резко против поправок к закону выступили все старшие по дому, живущие в Даугавпилсе, и многие активные владельцы квартир в домах столицы Латвии. 26 сентября они провели большие мероприятия в микрорайонах города, на которых собирали подписи против поправок к закону Об управлении. Координатор движения старших по дому Александр Васильев сообщил информационным агентствам официальную позицию города: «Во-первых, ремонтных накоплений в Даугавпилсе (надо полагать, и в Риге — прим. ред.) не хватит, чтобы покрыть долги за тепло. Ведь сумма таких долгов в нашем городе уже превысила 2,2 миллиона латов. Во-вторых, эта единоразовая мера ничуть не является глобальным решением проблемы».

По словам Александра Васильева, за шесть лет в ремонтном фонде Даугавпилса накопилось около 750 тысяч латов, которые крайне необходимы для обновления крыш, инженерных коммуникаций и помещений общего пользования домов.

К мнению даугавпилчан наверняка присоединятся тысячи рижан. Просто они, в отличие от латгалцев, не знают, как выразить свое возмущение новым законопроектом. В столице Латвии протестное мероприятие было организовано с большим толком — подписаться люди могли даже в помещения местного жилищно-коммунального предприятия.

Что дальше? Участники протеста вручили депутатам Сейма 10 000 подписей против поправок. Напомним, что 2 сентября парламент принял документ в первом чтении. Однако после этого на профильной комиссии разразились большие дебаты на тему справедливости и действительности задуманной меры. Чем история закончится, пока неизвестно — но не исключено, что исход зависит и от нас с вами, от наших желаний и способности выразить свое мнение. **В**

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

В домоуправлениях Риги:

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

А также в:

- «Рижской ассоциации управляющих», ул. Лачплеша, 24 – 408
- бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья
- торговом центре «EKSI» – SIA «Ra&Riss», ул. Катлакална, 13, Плявниеки, Рига
- торговых центрах «Būvniecības ABC»:
 - ул. Пернавас, 27/29, Рига
 - ул. Муксалас, 93, Рига

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 ноября

ХОЧУ БЫТЬ ДВОРНИКОМ

Есть люди, которые хотят познать все, и есть люди, которым тошно от того, что они уже познали. И вот вторые молчат, чтобы не было хуже, а первые встречаются всюду, надеясь сделать лучше. Чем нервнируют окружающих.

Такие люди не приемлют реальность, как карась не приемлет сковородку. Шкварча от прикосновений мира, они полагают, что и для мира эти прикосновения не должны пройти бесследно. Их активные попытки оставить след вызывают у мира, в лице начальства и жены, обострение инстинкта самосохранения, что имеет следствиями полный набор неприятностей, именуемый жизненным опытом. И когда они сочтут, что их жизненный опыт уже достаточен, они утихомириваются и складывают сказки о сивках, которых укатали крутые горки – куда их никто не гнал, – когда нормальные кони скакали по нормальным дорогам, бодро взмахивая хвостами, и ели на стоянках овес.

И взоры их обращаются к детям.

Они, взрослые, учат их, детей, как бы они, взрослые, достигли того, чего должны достичь они, дети, если б они, взрослые, могли этого достичь. Это называется передавать опыт.

Для детей начинается та еще жизнь. Знаю по себе.

Детские мечты редко сбываются. Хочешь стать дворником, а становишься академиком. Хочешь вставать раньше всех, вдыхать чистую прохладу рассвета, шуруя гнать метлой осенние листья, поливать асфальт из шланга, собирать всякие интересные вещи, потерянные накануне прохожими, здороваться с идущими на работу жильцами – все тебя знают, все улыбаются, и никакое тебе начальство не страшно, их много, а дворников не хватает, не понизят тебя – некуда, не увольят – самим улицы мести придется, а вместо этого таскаешься со скрипкой в музыкальную школу, с огромной

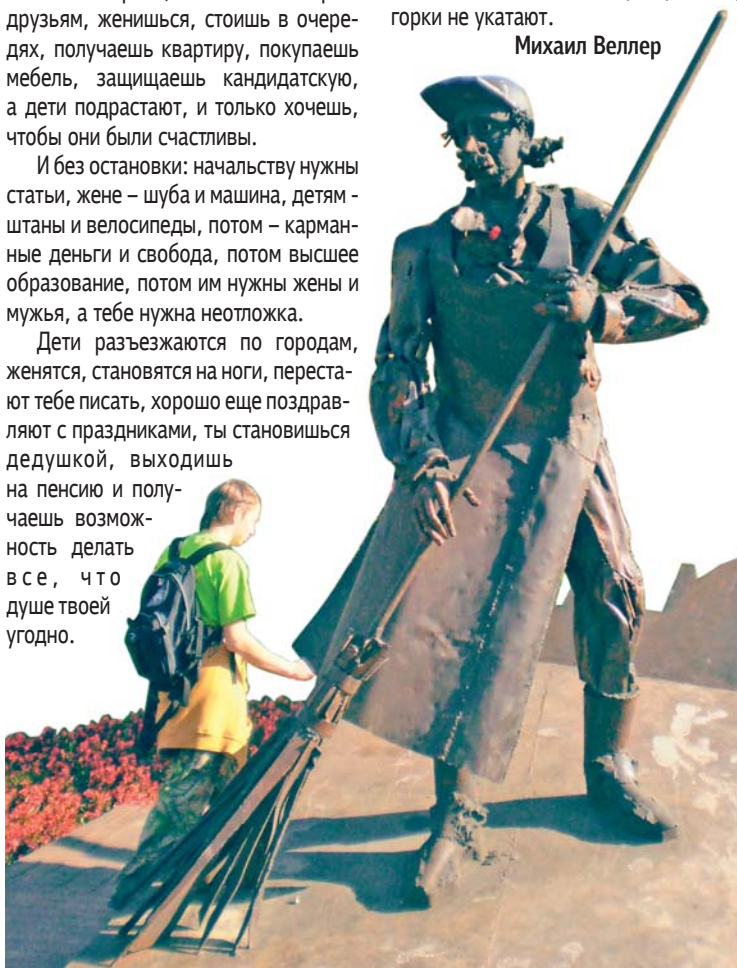
папкой – в художественную, с портфелем пособий – на курсы английского языка, получаешь взбучки после родительских собраний, занимаешься с репетиторами, трясешься перед выпускными экзаменами, наживаешь невращению после конкурсов, сессии, курсовые, диплом, распределение, мама в обмороке, папа звонит старым друзьям, женишься, стоишь в очередях, получаешь квартиру, покупаешь мебель, защищаешь кандидатскую, а дети подрастают, и только хочешь, чтобы они были счастливы.

И без остановки: начальству нужны статьи, жене – шуба и машина, детям – штаны и велосипеды, потом – карманные деньги и свобода, потом высшее образование, потом им нужны жены и мужья, а тебе нужна неотложка.

Дети разъезжаются по городам, женятся, становятся на ноги, перестают тебе писать, хорошо еще поздравляют с праздниками, ты становишься дедушкой, выходишь на пенсию и получаешь возможность делать все, что душе твоей угодно.

И получив, наконец, возможность делать все, что душе моей угодно, я пошел в ЖЭК и легко устроился дворником. И теперь я встаю раньше всех, вдыхаю чистую прохладу рассвета, шуруя гоню метлой осенние листья, и все жильцы знают меня и, идя на работу, здороваются со мной и улыбаются. И я поливаю асфальт из шланга и думаю, неужели мир устроен так, что обязательно надо сделать круг длиною в жизнь, чтобы прийти к тому, чего хотел? Наверное, это неправильно. И вся надежда, что хорошую сивку горки не укатают.

Михаил Веллер



СПАСИБО, ЧТО ВЫ ЕСТЬ!

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

**СДАЮТ
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ**

ул. Лачплеша, 24, к. А

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Хотите ознакомиться
со сметой на 2011 год?
Информация для клиентов
на сайте **www.asrna.lv!**

Rīga, 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

