

Делаем Вместе!

ЕЛГАВСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- ✓ **ГДЕ** получить полную информацию о финансах дома?
- ✓ **КТО** определяет плату за наше обслуживание?
- ✓ **КАК** запланировать в доме ремонт и утепление?
- ✓ **КОГДА** соседи-должники расплатятся по счетам?

стр. 5-10

№1(29), январь 2011

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КРЫША ПОТЕКЛА, НО ИНЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ ХОТЬ БЫ ХНЫ

ЭКСПЕРТЫ
СОВЕДУЮТ:
**ЖАЛУЙТЕСЬ
В ЦЕНТР
ЗАЩИТЫ ПРАВ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ!**

стр. 4



стр. 4

ТОПЯТ, НО ЗЯБКО

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НЕ УСТРАИВАЕТ КАЧЕСТВО ОТОПЛЕНИЯ?

ЦИФРА

Банки начали процесс взыскания долга по отношению к **13 500** семей, оформивших ипотечные кредиты. Еще **25 000** семей находятся в процессе реструктуризации кредита, не справляясь с выплатой основной суммы. Всего кредиты в Латвии имеет около **120** тысяч семей. **B**

ПОКА БЕЗ ПЯТИ ТЫСЯЧ!

Увы, в ближайшее время рижские очередники не дождутся 5000 квартир, обещанных Рижской думой. Конкурс на строительство жилья завершился ничем.

Проблема самоуправления в том, что возведение зданий решено было доверить одной компании. Однако ни один из местных строителей не смог предоставить Думе необходимых гарантий. Единственным участником, подавшим на конкурс реальную заявку, стала компания Merks. Но даже этот гигант не смог решить все вопросы, связанные с финансированием проекта.

5000 новых квартир обойдутся Рижской думе примерно в 90 миллионов латов. Пока у проекта нет финан-

совых партнеров. Поэтому мечта о расселении хозяйских жильцов в благоустроенное городское жилье так и остается мечтой. Однако команда Нила Ушакова не отказывается от задумки.

Так как муниципальные дома планируется строить на 7-9 отдельных участках, конкурс на право исполнения работ также можно разделить на части, считают в Думе. Предприятие Rīgas pilsēt būvnieks обещало разработать устав нового конкурса до середины февраля. **B**

ПИШЕТ ЖИТЕЛЬ

«ЗОЛОТАЯ» АВАРИЙКА

«Хочу рассказать, что бывшее домоуправление Zetgale в Риге в 2011 году ввело новую услугу. Это платный вызов аварийной службы. На квартирном счете предприятие предупреждает нас, собственники: если приспичит вызывать аварийку ночью, нужно готовить 52 лата.

Нам, жителям района Золитуде, это кажется очень несправедливым! Была бы рада в будущих номерах вашей газеты прочитать комментарий руководителя нашего домоуправления. Пусть объяснит, почему вызов стоит так дорого и что делать бедным людям, у которых лопнула труба?» Мария

ЭЛЕКТРОШОК: ЦЕНЫ РАЗГОНЯЮТСЯ

Стоимость электричества в Латвии отплясывает джигу. Не успели мы сообщить, что в 2011 году на 12% увеличился НДС на энергетические услуги, как снова грянуло...

Комиссия по регулированию общественных услуг позволила Sadales tīkls повысить основные тарифы. С 1 апреля этого года стоимость услуг этого предприятия вырастет в среднем на 20,8 процентов. Как это скажется на тарифах на само электричество? Очень просто – они поднимутся еще на 9-10 процентов. Окончательную цену озвучит Latvenergo.

Latvenergo остается одним из самых прибыльных предприятий Латвии. В 2009 году его прибыль составила 20 миллионов латов, в первом полугодии 2010 года – около 50 миллионов. Видимо, этого показалось мало... **B**

СЕГОДНЯ ДОЛЖЕН ОДИН – СТРАДАЮТ ВСЕ

ГИРТС БЕЙКМАНИС: «ЛАТВИЯ ДОЛЖНА ОБЕСПЕЧИТЬ БЕЗОПАСНОСТЬ ДОБРОСОВЕСТНЫМ ЖИЛЬЦАМ, СВОЕВРЕМЕННО ОПЛАЧИВАЮЩИМ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ!»

Марина МАТРОНИНА

Вскоре в Латвии планируется ввести новый порядок взыскания долгов, связанных с квартирной собственностью. Право первой руки предполагается оставить не банкам, а домоуправлениям. Мы уже сообщали, что Министерство экономики по заданию парламента подготовило соответствующие поправки к Гражданскому кодексу. В январе поправки были одобрены Кабмином.

Домоуправления в хвосте очереди

Среди жителей Латвии «коммунальные» поправки к Гражданскому закону обсуждаются мало. Потому что обычно человеку трудно понять, как инициатива правительства изменит его жизнь.

Да, жил-был сосед, задолжал денег банку и домоуправлению – жаль его, сердечного. Но мне какое дело до того, кто первый получит право на взыскание долга: управляющий или банкир? Мне, жителю соседней квартиры, безразлично.

Однако при внимательном рассмотрении получается, что напрасно мы считаем долги жителей нашего дома чем-то малозначимым. Предположим, человек задолжал банку 50 000 лат, а домоуправлению – 3000. Банк такой долг переживет, а вот домоуправление, скорее всего, откажется проводить в доме ремонт, а в худшем случае не подключит жителей к отоплению. Вивнат один – страдают все.

Сегодня в процессе взыскания долга домоуправление стоит в хвосте очереди кредиторов. У управляющего мало надежды на возвращение условных 3000 лат. Кто же остается в проигрыше? Не домоуправление, а соседи неплательщика: дом будет числиться должником по коммунальным услугам.

Дамоклов меч долга

Если настоящий должник пропадет или окажется несостоятельным, его обязательства нависнут над соседями, как дамоклов меч. Поэтому управляющие не устают твердить: в первую

очередь с неплательщика нужно взыскивать коммунальный долг, наличие которого вредит всему сообществу собственников квартир.

В 2010 году политики впервые прислушались к этому мнению. Вскоре парламенту предложат на окончательное рассмотрение поправки к Гражданскому кодексу, согласно которым взыскание долга будет начинаться с части, связанной с коммунальными услугами. Правда, домоуправления не смогут потребовать, чтобы должник уплатил им больше, чем 10% от общей суммы задолженности перед всеми кредиторами.

«Дома рискуют остаться без управления!»

Председатель Латвийской ассоциации управляющих (LNPAА) Гиртс Бейкманис рассказал, как сами управляющие участвовали в обсуждении поправок к Гражданскому кодексу и какие перемены были бы желательны в дальнейшем.

– В нашу ассоциацию входит большая часть латвийских обслуживающих организаций, – рассказал Гиртс Бейкманис. – Все мы считаем, что вопрос о взыскании долгов за коммунальные услуги, управление и обслуживание дома необходимо решать в особом срочном порядке.

– Свое мнение донесли до правительства?

– Разумеется, 3 января мы участвовали в заседании комитета Кабинета министров и поддержали разработан-

ные Министерством экономики поправки к Гражданскому кодексу. У членов LNPAА есть серьезные опасения, что при задержке с решением этого вопроса возникнет угроза благополучию многих владельцев квартир.

– Какие угрозы?

– Многие домашние хозяйства переживут отключение от основных коммунальных услуг или вообще окажутся без управления. Следовательно, будет затруднено и освоение средств еврофондов, выделенных на утепление, пострадает физическая сохранность домов. Сейчас в Латвии создана ситуация, в которой из-за соседских долгов может пострадать невиновная часть общества, добросовестно оплачивающая полученные услуги.

Версия премьер-министра

– Как сегодня обстоят дела с взысканием долгов?

– Во многих местах Латвии гражданские иски рассматриваются медленно. Но даже при благоприятном решении суда взыскать долг по коммунальным платежам часто невозможно. Поэтому изменения в Гражданском кодексе сделали бы такое взыскание более вероятным.

– Что говорят другие эксперты?

– Мы обсуждали сложившуюся ситуацию и упомянутый законопроект с чиновниками Министерства экономики и Министерства финансов, встречались с членами Ассоциации коммерческих банков, Латвийской ассоциации больших городов, Латвийского объединения самоуправлений, Латвийской ассоциации производителей тепла. Многие их представители нас поддерживают.

– Удалось ли донести свое мнение до депутатов Сейма?

– 12 января на заседании парламентской Комиссии по государственному управлению и самоуправлениям я обратил внимание на то, что мы предлагаемый законопроект оценили вместе с юристами. Считаю, что он в



Гиртс Бейкманис, председатель LNPAА.

полном порядке. LNPAА согласна и на другие мероприятия, улучшающие судопроизводство.

– Такие мероприятия предполагаются?

– LNPAА поддерживает, например, разработанное Министерством финансов рассмотрение «малых исков» в срочном порядке. Нужны искать и другие способы для обеспечения долгосрочной безопасности добросовестных владельцев квартир. Такую безопасность может гарантировать создание регистра должников, более тесное сотрудничество между управляющими, самоуправлениями и кредитными учреждениями. Также стоит вернуться к мысли, озвученной LNPAА еще три года назад: коммунальные услуги должны быть привязаны не к владельцу квартиры, а к самому жилищу.

Любопытно, что премьер-министр Валдис Домбровскис косвенно одобрил это предложение LNPAА. На недавнем заседании правительства он предложил ответственным учреждениям рассмотреть введение упрощенного механизма по взысканию долга – например, просто не регистрировать недвижимость в земельной книге, пока не покрыты накопленные прежним ее владельцем коммунальные долги. **B**

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ ДЛЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ ДЛЯ МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: 29720081

БЫЛ СНЕГ, СТАЛ ПОТОП

КАК ПОСТУПАТЬ, ЕСЛИ ПОТЕКЛА КРЫША И КВАРТИРЕ ПРИЧИНЕН УЩЕРБ?

Марина МАТРОНИНА

«На нашей крыше скопился лед и снег. В оттепель по стенам квартиры течет вода. Просим управляющего почистить крышу, он отвечает: «Не могу, нет денег, да и альпинистов свободных не достать...»

Отвечает руководитель отдела организации управления общей собственностью Департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка:

– Очистку кровли от снега согласно нормативным актам оплачивают жильцы. Но не отдельно, как желают представить некоторые управляющие. Стоимость услуги включена в состав ежемесячной платы за обслуживание жилья.

– Предположим, фонд дома исчерпан, что делать?

– Управляющий обязан предусмотреть в плате за обслуживание достаточно денег для чистки крыши в течение всей зимы. Если он «забыл» вложить стоимость этих работ в плату за обслуживание, он должен выполнить их за свой счет.

– Как же заставить провести работы?

– Увы, порой претензии доходят до суда.

– Что делать жителям залитых квартир?

– Они могут подать на управляющего в суд за плохое обслуживание. Управляющий будет оправдываться. Например, скажет, что владелец не обеспечил финансирование очистки

крыши. Но суд рассмотрит, старался ли управляющий выполнять нужные работы или отлынивал от них.

– Какими должны быть действия жителей при затоплении?

– Нужно официально подтвердить факт потопов, составить ремонтную смету и отправиться с ней к виновному – управляющему или соседу сверху. Первым делом нужно написать заявление в домоуправление. Бумагу нужно составить в двух экземплярах, зарегистрировать у секретаря, оставив у себя копию. В заявлении сообщите о текущей крыше и требуйте прислать комиссию для освидетельствования потопов и составления акта.

– Какие данные комиссия заносит в акт о потопе?

– Акт описывает все повреждения. Если течь продолжается, жителям нужно вызвать комиссию повторно.

– Что дальше делать с таким актом?

– Акт обследования становится главным документом, который поможет собственнику восстановить справедливость. С ним следует отправиться в страховую компанию или к управляющему за компенсацией. Если домоуправление отказывается добро-

вольно возместить жителям нанесенный ущерб, акт будет основанием для обращения в суд.

– Как управляющий должен возместить жильцу ущерб?

– Собственники залитых квартир имеют право согласиться на ремонт силами работников домоуправления или взять компенсацию строительными материалами. Владелец жилья имеет право предоставить управляющему смету на ремонт и просить оплатить ее «живыми» деньгами. Если денег у домоуправления нет, оно должно предоставить жильцам соответствующую скидку на квартплату.

– В каких ситуациях домоуправление может ответить отказом?

– Только в случае, если при утверждении годовой сметы собственникам предлагалось провести ремонт крыши, они же в целях экономии отказались.

– Но если у жителей действительно нет средств!

– В таких домах может сложиться неблагоприятная ситуация. Большой потоп – это всегда авария. В Законе об управлении сказано, что управляющий должен ликвидировать аварию любыми доступными ему средствами, вкладывая в это деньги обслуживающей организации. В течение 10 дней он сообщает жителям о принятых мерах и... выставляет им счет по факту выполненных работ, присоединяя их стоимость к очередной квартирной квитанции. Понимаете, сколько может стоить ремонт текущей кровли? Очень дорого! Поэтому владельцам квартир следует принимать решения о ремонтах самостоятельно и своевременно. **В**

ЖИТЕЛЯМ ДАДУТ ДЕНЕГ – НА МОДЕРНИЗАЦИЮ СИСТЕМ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ ДОМОВ

Латвия продала свои квоты на выбросы CO₂ и заработала на этой выгодной сделке 11,4 миллиона латов. Подумав, правительство решило пустить деньги на благие цели. Они будут выделены собственникам домов, желающим оборудовать жилища устройствами, работающими на «зеленой энергии».

Под «зеленой» подразумевается энергия, произведенная из восстанавливаемых энергоресурсов. Поэтому претендовать на финансирование смогут дома, желающие приобрести, скажем, солнечные батареи. Главное требование – полученная электро- или теплоэнергия действительно была бы экологичной и использовалась только для нужд конкретного дома.

Участвовать в новом конкурсе на софинансирование смогут физические лица и общества собственников квар-

тир. Претенденту на помощь придется провести ценовой опрос на поставку и монтаж оборудования.

Государство поможет оплатить покупку устройств по производству «зеленой энергии», их установку, подключение и даже обучение ответственного за их использование специалиста. Совсем скоро дома в вашем районе могут ошестиниться ветряками или обзавестись теплонасосами. А вы что по этому поводу думаете? **В**

Соль Техническая Песок с солью



навалом
и в мешках
по 50 кг

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА

5%

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

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



ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

В домоуправлениях Риги:

- «Rīgas namu apsaimniekotājs»
- «Rīgas centra apsaimniekotājs»
- «Avotā nami»
- «Kengaraga nami»
- «Juglas nami»
- «Purvcietā nami»

- «Valdemāra nami»
- «Mežciema namsaimnieks»
- «Kurzes nami 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. Мукусалас, 93, Рига

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 февраля

Делаем
Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Регистрационный номер: 000703294

Телефон: 20042031

Отдел рекламы: 28681192

http://www.vmeste.lv

Э-почта: info@kopaa.lv

Адрес: Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusala»

Тираж: 22 500

С картой клиента "Būvniecības ABC"
Всегда дешевле!



Būvniecības ABC
KLIENTA KARTE

Магазины "Būvniecības ABC"
Рига, Пернаас 27/29, т. 67313322, Мукусалас 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

ОКНА и ДВЕРИ

ДЛЯ КВАРТИР И
ЧАСТНЫХ ДОМОВ

- шестикамерный профиль
- отделка окон и дверей
- остекление лоджий, раздвижные алюминиевые системы
- железные двери, решетки

работаем по всей Латвии

качество и гарантии

SIA «DALI» ☎ 29489240
E-mail: okna-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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ**

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

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

47 x 60 mm

**МЕСТО
ДЛЯ ВАШЕЙ
РЕКЛАМЫ**

32,42 Ls (с НДС)

info@kopaa.lv

Rar Riss
Магазин-салон
**МЕБЕЛЬ
ПО ДОСТУПНЫМ
ЦЕНАМ**

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

Рига, Плявниеки
Катлакална, 13
торговый центр EKS1
вход №5 на рампе
www.rariss.lv тел.: 67109076
РАБОТАЕМ БЕЗ ВЫХОДНЫХ



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Предложение
по обслуживанию
на 2011 год –
на сайте www.asrna.lv**

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@asrna.lv

МОКРОЕ ДЕЛО В ЛИЕПАЕ

Увы, по всей нашей не самой южной стране крыши текут с неизбежностью смены времен года. Но некоторые службы, отвечающие за эксплуатацию домов, на эту тему не особенно заморачиваются.

Жители, хотя и скандалят с управляющими или председателями обществ собственников, обреченно подставляют под капель ведра и ждут весны, тепла. Они отчаялись дожидаться помощи от уполномоченных персон.

У председателя над головой не каплет

Да, несладка жизнь на последнем этаже пятиэтажной хрущевки. Одно отсутствие лифта чего стоит, а если еще и крыша прохудится, вовсе хоть криком кричи. Татьяна из Лиепая в полной мере испытала это на себе уже в сентябре.

Криком, правда, женщина не кричала – действовала. Когда субботним утром с потолка коридора ее квартиры закапало, позвала к себе председателя правления общества собственников своего дома и потребовала составить акт. Однако тот отказался это сделать, сославшись на то, что у него, якобы, нет соответствующих бланков. Специальную комиссию он обещал созвать только в понедельник.

Татьяна согласилась подождать до понедельника. Однако комиссии она не дождалась, вместо нее получила готовый акт. Не останавливаясь на достигнутом, она написала письменное заявление, в ответ на которое узнала, что сама «агрессивно отказалась от комиссии».

Настойчивое требование Татьяны созвать комиссию и составить нужные акты, а также ее сообщение председателю о том, квартира застрахована, привели к тому, что ответ она все же получила. Но какой! Последняя отписка звучала так: «Руководитель строительных работ А. Камушков (строительный сертификат № 20-571) пояснил, что слой фибролита, которым покрыто чердачное перекрытие, не выполняет гидроизоляционные функции». Вы что-нибудь поняли? Я – нет. Как, собственно, и Татьяна...

Где имение, а где наводнение?

Причем тут фибролит, который, действительно «не несет», да и не может нести никакой гидроизолирующей функции? Он ведь предусмотрен для того, чтобы утеплить чердачное перекрытие! Гидроизоляцию на чердаках и не делают. Для этого существует гидроизоляция крыши. Это кровлю, чтобы она не протекала, снабжают изолирующим слоем. Есть, правда, на крыше люки, которые могут стать причиной протечки. Такой люк и вызвал потоп в квартире Татьяны. Несмотря на то (или именно поэтому, как считает Татьяна), что председатель общества собственников люк собственноручно закрыл.

Осталась потерпевшая в полном недоумении: что означает означенный

ответ, как теперь быть насчет ремонта в ее квартире и кому пожаловаться на такое к себе отношение?

Добро пожаловаться

Кому пожаловаться на нерадение обслуживающей организации или управляющего? Арендаторам следует обращаться в местную Управу по найму жилья, владельцам квартир – в Центр защиты прав потребителей. Ведь Татьяна платит за обслуживание квартиры, и, соответственно, хочет получать полагающиеся ей услуги!

По словам председателя Рижской ассоциации управляющих Игоря Трубка, согласно Закону об управлении жилыми домами управляющий обязан ежегодно обследовать дом, выявить дефекты и провести ремонт – то есть позаботиться о том, чтобы крыша не текла.

– Если квартира оказалась затоплена, а управляющий отказывается составить акт, он просто не выполняет свои функции, определенные законом, – заметил г-н Трубка, – Ведь в состав платы за обслуживание входят и административные услуги управляющего, например, составление актов о затоплении. Вдобавок только с таким актом владелец или арендатор квартиры может обращаться в домоуправление с требованием возместить причиненный ущерб. Так что отказ созвать комиссию и выдать потерпевшей документы – дело недопустимое! **B**

ТОПЯТ, А ЗЯБКО

Ситуация до боли знакомая: тепло, вроде бы, подключено, но до комфортной температуры в квартире, ой, как далеко. По действующим в Латвии нормативам (строительные нормативы Nr.211-08) температура в квартирах не должна опускаться ниже 18 градусов. Начиная с 17 градусов нужно бить во все колокола.

Холодно, однако!

Для проживающей в Пурвциемсе Майи Баумане момент колокольного набата уже наступил в сентябре. По ее словам, при плате за тепло 79 сантимов с кв. метра, нужного температурного комфорта Майя не получает и достигает желаемого лишь дополнительно включив электронагреватель, что бьет по кошельку. При этом квартира нашей читательницы недавно отремонтирована, здесь вставлены пакетные окна, поэтому свалить холод на сквозняки не получится. Что же делать?

С кем договорился, тот и отвечает

Первый шаг владельца квартиры в такой ситуации – пригласить представителя или руководителя управляющей организации. Естественно, тот должен явиться по первому звонку, произвести замеры температуры и оставить после себя официальный документ – акт обследования.

Если с системой отопления дома все в порядке, а в квартире все равно холодно, надо искать причину. И устранять ее.

Бывает, что холод в квартире является по причине неисправности теплосетей дома или неотрегулированности теплоузла. Если теплосети дома обслуживает Rīgas siltums, то в таком случае надо связаться со Службой помощи клиентам (бесплатный телефон – 80000090), заявить о недостаточной температуре воздуха в жилых помещениях и потребовать проверить на этот счет как квартиру, так и всю тепловую систему дома. Такое же заявление можно адресовать любой организации, которой доверено обслуживание теплосетей дома.

Обслуживающая организация обязана найти причину неполадки, отремонтировать ее или, если для этого нужны дополнительные траты, сообщить об этом владельцу квартиры.

Подсчитать и перерассчитать

Если температура в квартире ниже нормы, можно ли просить у поставщика тепла перерасчета платы за некачественную услугу?

По словам руководителя отдела информации Rīgas siltums Линды

Ренце, столичный поставщик таких перерасчетов не делает.

Дело в том, что в домах с индивидуальными тепловыми узлами установлены только общие счетчики тепловой энергии, учитывающие тепло, потребленное всем домом. В соответствии с этим, получив нужные данные, Rīgas siltums выписывает один счет на весь дом как за потребленное тепло, так и за горячую воду. А уже управляющая организация распределяет плату поквартально, исходя из размера отапливаемой жилой площади.

Так что если у жителей есть какие-либо претензии или неясности по счетам – это к управдому. Только в общении с ним владелец квартиры и сможет добиться какого-либо результата по части перерасчета, хотя единого механизма на этот случай в Латвии не существует.

Возвращаясь к случаю с Майей Баумане, Линда Ренце сообщила, что все дома домоуправления Pурвциема nami получают тепло в экономическом режиме, то есть, грубо говоря, круглые сутки теплоузел на полную мощность не работает. Скажем, ночью он работает на половину мощности (запрос на конкретный режим дает домоуправление). Так в первую очередь жильцам нужно выяснить, в каком режиме ваш дом получает тепло. Если этот режим большинству собственников не по душе, ведь кому понравится мерзнуть, они могут обратиться к домоуправлению с требованием изменить установки теплоузла. **B**

Новый номер «Делаем вместе!» посвящен Елгаве. Крупнейшее домоуправление города – Елгавское управление недвижимого имущества (JNĪP), сообщает клиентам о проделанной работе, планах и отвечает на самые важные вопросы, касающиеся нашего жилья.

Остались вопросы? Обратиться к специалистам JNĪP можно по э-почте a@jnir.lv или на домашней странице www.nip.lv, если вы являетесь зарегистрированным пользователем. Таким пользователем может стать любой клиент JNĪP, пройдя процедуру регистрации.



ЕЛГАВА НА СВЯЗИ С ЖИТЕЛЯМИ

Здесь решения по управлению принимают владельцы квартир, а выполняют их профессионалы

Юрис ВИДЖИС, член правления Елгавского управления недвижимым имуществом (*Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde*)

Елгавское управление недвижимым имуществом во многом было и остается в Латвии первым. Первыми мы объединили под одной крышей несколько домоуправлений одного города. Первыми стали вести домовые книги. Первыми учились проводить общие собрания жителей. Первыми открыли лицевые счета для каждого дома. Первыми ввели экономически оправданную плату за обслуживание. И знаете что? В новом году мы намерены оставаться номером один во всем, что касается интересов наших клиентов – жителей Елгавы.

Новое домоуправление

Хочется вспомнить, как началась история нашего предприятия, самого крупного домоуправления Елгавы, обслуживающего 420 многоквартирных домов.

23 апреля 1998 года Дума Елгавы приняла решение об образовании муниципального предприятия – городского Управление недвижимым имуществом (сокращенно JNĪP). Днем основания предприятия мы считаем 16 июня того же года, когда предприятие было зарегистрировано в Регистре предприятий. В 2004-м году оно было реорганизовано и образовано ООО «Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde» (JNĪP). Под крышей нового управления были совмещены четыре городских домоуправления и аварийная служба, что позволило сократить административные расходы и более оперативно реагировать во всех ситуациях.

Мы были первым объединенным управлением в Латвии. Нашей первой последовательницей стала Лиепая, также реорганизовавшая свои домоуправления. Хочу заметить одно: пока никто в Латвии не провел подсчета того, каким должно быть оптимальное домоуправление – большим или маленьким. Ясно, что оно должно быть достаточно крупным, чтобы обладать нужными ресурсами, но в то же время и достаточно компактным, чтобы управляющий не терял постоянной связи с жителями.

Эта связь очень важна. Лично я стараюсь постоянно бывать на собраниях

жильцов (простите, если не успеваю посетить каждое, это физически невозможно). Ведь если руководитель обслуживающей организации вообще не общается с жителями, он теряет связь с действительностью, что тоже недопустимо. Так вот, я считаю, что наше домоуправление оптимально и по размеру, и по количеству обслуживаемых домов, что и позволяет нам работать действительно эффективно.

Временное стало постоянным

Понятно, что жители Елгавы часто спрашивают, почему вообще было образовано наше управление? Всей правды сначала не знали даже мы, работники JNĪP. Только позже нам стало известно, что Дума прочила новому предприятию недолгий век. В начале 2000-х годов в Латвии считалось, что собственники приватизированных квартир должны перенять управление в собственные руки. Домоуправления тогда рассматривали как временное образование, им предрекали вымирание.

Но вышло так, что «временный» JNĪP оказался постоянным. Новый опыт показывает, что управлять домами могут только профессионалы. Недавно в университетах Латвии появились даже программы обучения для управляющих, и я считаю, что происходит это не зря.

Но тогда, после приватизации, считалось, что в каждом доме появится активный пенсионер, который возьмет управление на себя. Этого не

случилось. Но мы все-таки не отказались от идеи участия собственников квартир в управлении и потому образовали институт старших по дому. Старшие стали связующим звеном между жителями и управляющими. Сегодня эта связь уже не теряется. Как видите, участие жителей в управлении и наличие в доме профессионального управляющего друг другу не мешают, а помогают.

Как справлялись с долгами

Сразу после создания JNĪP мы проанализировали финансовое состояние вошедших в его состав домоуправлений и увидели, что дела обстоят плачевно. Трагическая ситуация была с отоплением, ведь бывшие домоуправления задолжали теплосетям более миллиона лат.

На этой цифре нужно остановиться. В сумму долга входили 268 тысяч лат, начисленных в виде штрафных санкций. Теплосети штрафовали управляющего за просрочку, а домоуправления в то время не имели права насчитывать пени жителям-должникам. Ситуация явно абсурдная. Задолженности удалось списать с огромным трудом.

Вдобавок чистый долг жителей за тепло ко времени создания JNĪP составлял 464 тысячи лат. Чувствуете разницу? Часть денег, уплаченных клиентами за отопление, пропали где-



Юрис Виджис, член правления JNĪP.

то в старых домоуправлениях. Списать эту странную пропажу удалось с большим трудом.

История прежних елгавских домоуправлений послужила нам уроком. С первого дня работы мы взяли себе за правило все полученные от жителей деньги немедленно перечислять поставщикам коммунальных услуг. За 13 лет существования JNĪP мы ни одного сантима не задержали на своих счетах и не оставались в долгу ни перед одним партнером.

А есть ли многотысячные зарплаты?

Но вернемся к истории. Уже в сентябре 1998 года в JNĪP явилась первая проверка, поскольку изначально считалось, что мы работаем очень плохо, а зарплаты получаем огромные. Поэтому комиссия самоуправления взялась проверить, сколько действительно получают наши руководители и работники – по тысяче лат или по пять тысяч? Но слухи оказались преувели-

ченными. Аудит неожиданно показал, что в JNĪP существует прогрессивная система оплаты труда, при которой заработки сотрудников зависели от результатов работы всего домоуправления.

Мы же продолжали заниматься внутренними финансами. В 1998 году мы проанализировали плату за обслуживание, которое для жителей Елгавы составляла от 2,3 до 11 сантимов за квадратный метр в зависимости от благоустроенности жилья. Причем с давних пор в городе работал принцип, по которому, чем меньше в доме было удобств, тем меньше платили его жители. Но время показало несправедливость этих расчетов. Ведь обслуживание маленького, неблагоустроенного дома обходится домоуправлению дороже, чем работа с новой многоэтажкой.

Таким образом, в 1999 году мы доказали учредителям JNĪP из самоуправления, что плату за обслуживание необходимо поднять. Мы уже тогда полагали, что доходы и расходы

Продолжение на стр. 6.

ЕЛГАВА НА СВЯЗИ С ЖИТЕЛЯМИ

Начало на стр. 5.

каждого дома необходимо учитывать отдельно, отказавшись от принципа общего котла. Это позволяло наконец объяснить жителям, куда потрачены полученные от них деньги за обслуживание и сколько средств требуется для дома в будущем.

Многие дома Елгавы по сей день используют тарифы на обслуживание, установленные в 1999 году и платят от 11 до 17 сантимов за квадратный метр (правда, модернизация теплоузлов вынесена в счете отдельной строкой).

Поговорим?

Уже в начале 2000-го года мы организовали первые собрания собственников, чтобы отчитаться за расход полученной от них платы. Это была наша первая попытка общения с жителями. На тот момент мы приглашали на встречи и арендаторов, и владельцев, одновременно собирали людей из нескольких домов. Конечно, это были совсем не общие собрания в нынешнем понимании этого слова. Но ведь и мы тогда только учились.

В то время в Латвии не было профессионалов в области обслуживания, которые могли бы подсказать нам, как действовать. Однако было ясно, что обслуживать дома следует по-новому. Владельцев квартир нужно было объединить, пояснить им их права и обязанности. Тут позволю себе отклониться от темы. Считаю, что поспешная приватизация жилья была ошибкой нашего государства. Люди были просто счастливы получить в собственность квартиры, ничего не зная об их техническом состоянии. Но ведь после приватизации они приобрели новые обязанности – заботиться о своих домах! Дома же были запущены.

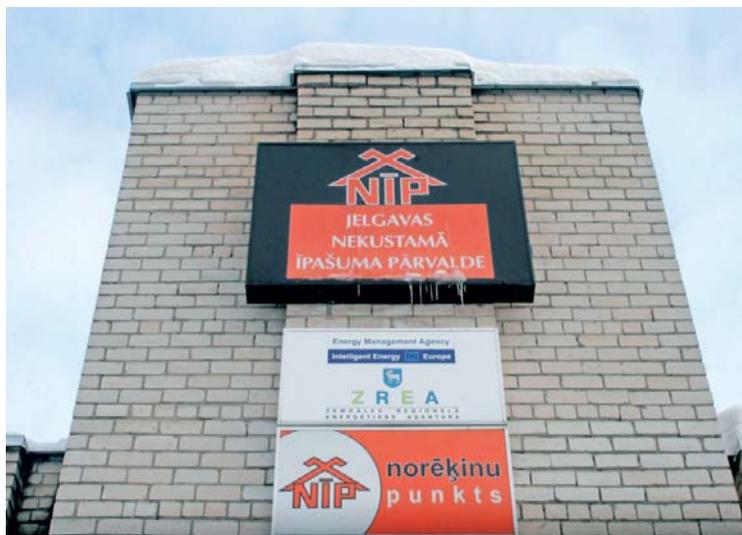
Фактически жители не знали, что на самом деле они приватизировали!

Раньше ремонтировать проблемную недвижимость должно было самоуправление или государство, теперь же это бремя легло на плечи простых людей. Никто им не сказал: «Не торопитесь! Может, выгоднее оставаться арендаторами?».

Но теперь поздно жалеть о содеянном. Мы должны принять это как факт: после приватизации ответственность за квартиры и дома легла на плечи их собственников. Поэтому JNIP был вынужден разрабатывать совершенно новую систему сотрудничества с жителями.

Учились вместе со всеми

С улыбкой вспоминаю, как осенью 1999 года в Елгаве прошла встреча домоуправов города с представителями Приватизационной комиссии, которая определяла политику в обслуживании жилья. Желая узнать от экспертов, как обслуживать жилье по-новому, мы с первым руководителем JNIP Эдйсом Путниксом отправи-



лись на это собрание. И что же? Представитель Комиссии по приватизации вышел вперед и сказал: «У Латвии новые проблемы с обслуживанием. Скажите, профессионалы, что нам делать?» У нас на тот момент опустились руки. Мы поняли, что должны сами учиться, выбирать лучшие примеры обслуживания домов и претворять их в жизнь.

С этим опытом мы и начали жить. В 2000-м году мы заключили первый договор о полномочиях с владельцами квартир, перенявшими дом с баланса самоуправления. Сейчас он выглядел бы смешным: короткий, не до конца продуманный документ. Нынешние договоры об управлении заключаются в соответствии с новым Законом об управлении, они гораздо полнее.

Заодно хочу напомнить, что до 31 декабря 2011 года домоуправления Латвии обязаны перезаключить все ныне существующие договоры об управлении. В эти документы необходимо включить все новые нормы закона. С удовлетворением отмечу, что нам не придется сильно менять наши договоры с клиентами, поскольку они уже сегодня практически соответствуют закону.

Сегодня около 75% жилья мы обслуживаем по заданию собственников жилья, перенявших права управления у самоуправления. И только 25% домов Елгавы мы по-прежнему обслуживаем по заданию самоуправления (то есть это жилье, владельцы которого не переняли права управления).

Насущные проблемы Елгавы

Важная проблема для нас сегодня – это должники. Управляющий может запланировать в доме множество нужных работ и ремонтов. Но если он не получает соответствующего финансирования со стороны жителей, эти работы не сдвигутся с места.

Многие жители считают, что сосед-неплательщик задолжал деньги управляющему. Но это не так! Потому что управляющий всего лишь работает с финансами, которые принадлежат жилому дому. Поэтому любой долг человека за коммунальные платежи, это в

первую очередь его долг всему дому, всем его жителям. Пока владельцы квартир этого не осознают, боюсь, ничего не изменится.

Знаете, жильцы частенько требуют у управляющего отчета о расходе уплаченных средств. Однажды ко мне на прием пришел очень приличный, активный человек. Он толково рассказывал о проблемах домах, требовал ремонтов и спрашивал: «Куда деваются уплаченные мною деньги?». Я смутился и решил проверить документы. Но оказалось, мой посетитель сам задолжал за квартиру более 400 лат. Так, не выполняя своих обязательств перед соседями, перед JNIP, он требовал дополнительных услуг и ремонтов! Справедливо ли это?

Хороший управляющий: кто он?

Закон об управлении говорит, что «обеспечение управления жилым домом является обязанностью владельцев этого дома». Поэтому, когда владельцы квартир нанимают управляющего, они должны обеспечить его всем необходимым для полноценной работы. В том числе и деньгами.

В законах сейчас четко описываются основные работы по управлению жильем. Это такие задачи управляющего, от которых он не может отказаться: санитарная уборка, техническое обслуживание и т.д. Все это стоит тех денег, которых стоит. Однако сегодня кое-какие домоуправления обещают обслуживать дома чуть ли не бесплатно. Мое мнение таково: предложение специалиста, готового обслуживать дом по дешевке, нужно рассматривать критически. Действительно ли можно содержать дом за минимальные средства?

Увы, в нашем государстве пока не существует четких критериев того, что является хорошим или плохим управлением. Думается, что хороший специалист тот, кто выполняет свою работу согласно закону и нормативам. Поэтому любое предложение об обслуживании советую жителям оценивать внимательно и сравнивать с законом и нормативами. Иначе им могут

предложить договора со множеством сомнительных пунктов, записанных маленькими буквами. Это опасно. Недаром говорят, что скупой платит дважды.

Радует, что с 2011 года согласно изменениям в Законе о квартирной собственности очень многие важные решения по дому можно будет принимать только путем голосования на общем собрании собственников квартир. То есть правление общества собственников или кооператива не сможет больше двумя-тремя голосами определять политику обслуживания дома. Важные решения остаются только за владельцами жилья, что защитит их интересы.

В 2011 году улучшаем энергоэффективность

Мы знаем, что жилой фонд Латвии находится не в самом лучшем состоянии. Наши дома построены давно, системы отопления уже не служат так, как нужно. Вдобавок в последние годы крепко поменялись стандарты теплосбережения. Поэтому мы считаем своим долгом вести работу по улучшению энергоэффективности жилья Елгавы: это позволяет экономить не только тепло, но и деньги жителей.

Первые работы по утеплению мы провели уже в 2000-м году: утеплили кое-где торцевые стены, заменили окна. В конце 2002 года у нас появилась возможность ознакомиться с опытом немецких коллег. Так началось наше большое сотрудничество с Германией, где существует масштабная программа реновации жилья.

Особенно хочу упомянуть фонд «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» и лично Кнута Холлера, а также Министерство защиты среды и атомных реакторов Германии и его представителя г-на Хоффмана. Общими усилиями мы реновировали в Елгаве два жилых дома по адресу 4-я линия, 1 (2008 год) и на ул. Хел-

маня, 3 (2009 год). Так мы получили опыт, который можем использовать не только в Елгаве, но и по всей Латвии. Для этого мы в декабре и январе провели первый День открытых дверей. Первое мероприятие посетили представители домов, на второе мы пригласили специалистов и всех прочих заинтересованных. Если будет нужда, готовы проводить семинары каждый месяц.

Программа по утеплению одобрена нашим государством. Поэтому вызывает непонимание тот факт, что кое-кто из депутатов Елгавской думы (не хочется называть имена) может агитировать против этой программы. Как такое возможно? Этого я действительно не понимаю. Закрадывается подозрение, что если бы выполнение программы доверили этому депутату, она была бы хорошей, но поскольку программу реализует наше управление, в глазах политика она плоха.

Но мы тем временем продолжаем начатое дело. Сотрудничество с немецкими коллегами стало общегосударственным. Весной 2010 года 25 управляющих из Латвии отправились на обучение в Берлин. Эти специалисты станут большими помощниками в реализации утепления в нашей стране. Второй шаг: через наше посредничество Латвийская сельскохозяйственная академия стала сотрудничать с Техническим университетом Берлина. Молодые специалисты нашей страны смогут перенять самый лучший европейский опыт утепления. Это значит, что красивых и теплых домов в Елгаве и в остальных городах нашей страны станет больше.

Напоследок скажу, что каждое самоуправление заботится о своих жителях и домах. Поэтому со стороны Елгавской думы мы встречаем понимание и поддержку в наших начинаниях. 2011-й год будет для JNIP напряженным, но мы надеемся, что он будет и успешным – как для нас, так и для наших клиентов. **B**

Мы рады тому, что в Латвии наконец приведены в порядок законы и нормативы по обслуживанию недвижимости. Но остается и большой минус: в процессе принятия важных законов депутаты не обращают внимание на взаимное согласование этих документов. Законы принимаются, а связи с нормативами, регулирующими сферу коммунальных услуг, не имеют. Закон об управлении, например, говорит, что управляющий имеет право заключить договор с поставщиком услуг только будучи уполномоченным на это общим собранием собственников квартир. Такое собрание должно определить, на каких условиях будет заключен такой договор. Теперь скажите, какой будет реакция, например, предприятия *Rigas siltums*, если я приду туда с договором, составленным по пожеланиям жителей? Как видно, иные нормы законов не совсем жизнеспособны и еще нуждаются в шлифовке. Поэтому наша Латвийская ассоциация управляющих продолжает сотрудничать с парламентом, добиваясь улучшения нормативной базы.

НЕ ВЛЕЗАЙ В ЭЛЕКТРОЩИТ!

ДОВЕРЬ ЭТО ДЕЛО СПЕЦИАЛИСТАМ ДОМОУПРАВЛЕНИЯ

Илона МИЛЛЕР

Последние пять лет JNIP, кроме всего прочего, проводит профилактическое обследование и ремонты общих электросетей домов. Инженер-электрик домоуправления Виктор Иванов считает, что это позволило избежать многих трагедий.



Виктор Иванов, инженер-электрик JNIP.

– Судите сами, – предлагает Иванов. – По латвийским Строительным нормативам №.401 срок службы электропроводки составляет 20 лет. Но большая часть наших домов построена в шестидесятых-семидесятых. Это означает, что сети морально и физически устарели и не выполняют свои функции в полном объеме, не говоря уже о том, что они не удовлетворяют энергетические запросы жильцов. В технических проектах того времени предполагаемая мощность используемого электричества на каждую квартиру составляла не более 1,8 киловатт. Это очень мало. Один только современный электрочайник берет два киловатта, электрическая плита – еще три-четыре киловатта.

Электрические сети жилых зданий – опасные устройства, в результате их неисправности или неправильной эксплуатации могут быть перебои в подаче электричества, пожары или электротравмы у людей. Чтобы обеспечить нормальную эксплуатацию электросетей в доме, необходимо

своевременно проводить их техническое обслуживание.

В ремонтной службе JNIP работают три отдельные бригады электриков. Не реже, чем один раз в год мы проводим обслуживание электрических сетей (входных и этажных распределительных щитков, устройств освещения), расположенных в местах общего пользования многоквартирных жилых домов (на чердаке, в подвале, на лестничных клетках).

Время от времени в распределительных щитах электрики находят всякие чудеса. Например,дохлых котов, использованные шприцы, бутылки, бумагу.

Во время обслуживания полагается чистка распределительных щитов от пыли и лишних предметов. Иной раз мы констатируем незаконные и неправильные подключения и переделки в щитах, некалиброванные (изготовленные кустарно) предохранители, которые просто-напросто не выполняют свои функции и могут стать причиной пожара. Об обнаруженных дефектах мы информируем старшего по дому, владельцев квартир и по согласованию производим ремонтные работы. В 2010-м году электрики JNIP во время проверок обнаружили разного рода дефекты и предотвратили аварии примерно в 90 распределительных щитах. Своевременное обслуживание электросетей обходится намного дешевле, чем

ЦИФРА

В 2010 году обследование JNIP позволило выявить дефекты и предупредить аварии в 90 распределительных щитах.

ремонт сгоревшего телевизора или починка компьютера.

Ремонт и монтаж электроинсталляции имеет право проводить только сертифицированная персона. К сожалению, жильцы нередко доверяют провести ремонт электрических устройств всякому встречному (сегодня любой строитель мнит себя электриком) и не думают о последствиях.

– Был у нас даже случай, когда погиб человек, – уточняет электрик, – правда, там виноват был горе-мастер, неправильно установивший новый выключатель света на старую коробку. Хозяин квартиры пошел мыться в ванную и получил смертельный разряд тока. Нельзя доверять неизвестным электрикам без сертификатов. Если в распределительном щите копаются какой-то незнакомец, лучше сразу звонить в JNIP и вызвать полицию.

Неквалифицированные работники интернет-провайдеров и операторов кабельного телевидения могут сильно навредить дому, – говорит Виктор Иванов. – Они копаются в проводах, неправильно подсоединяют свое оборудование, а в результате – пожар. В нашем домоуправлении уже было два таких случая. Поэтому любое подключение к интернету лучше проводить в присутствии нашего электрика, по согласованному проекту. **В**

РЕМОНТ РЕМОНТУ РОЗНЬ

КТО ПОЧИНИТ КРЫШУ И ЗАМЕНИТ КРАН?

Лиене ВАРГА

Свой дом хочется видеть ухоженным и благоустроенным. Для этого сюда время от времени должны заглядывать ремонтные рабочие. Технический директор JNIP Улдис Лаздиньш – начальник всем ремонтникам управления. Он рассказал, как JNIP планирует и проводит такие работы.

Своя аварийная служба

– Сейчас жителей учат, что ремонты в своем доме нужно планировать. Но разве учат нас тому, как это делать?

– Учат и этому. Но для начала важно понять, что ремонт ремонту рознь. В доме могут быть проведены три вида работ: профилактические, плановые или аварийные.

– В чем разница?

– Начнем с самого срочного ремонта – аварийного. В JNIP имеется собственная аварийная служба, готовая отправиться к жителям в любое время дня и ночи. Такая бригада состоит из трех специалистов: электрика, сантехника и рабочего-универсала. Небольшие проблемы они ликвидируют своими силами. Если в доме или квартире случилась большая беда, аварийщики ее локализируют, отключают пострадавшие коммуникации. На следующий день к жителям выезжает специализированная ремонтная бригада.

Есть ли у вас план?

– Можно сколько угодно латать старые трубы, они все равно продолжат течь. Разве домоуправление должно дожидаться аварии, чтобы по-настоящему помочь жителям?

– Тут мы переходим к другому виду ремонтов, плановому. Работники домоуправления постоянно обследуют техническое состояние домов и констатируют все проблемы – прохудившиеся трубы, например. Ясно, что такую трубу нужно

менять, иначе замаешься отправлять по этому адресу аварийную бригаду.

– Так в чем проблема?

– Если у дома прохудилась крыша, домоуправление может запланировать ее замену, но окончательное решение принадлежит общему собранию собственников квартир. Готовы ли они оплачивать такой ремонт? Каким образом? Тут мы только исполнители воли собственников.

Договориться, потом делать

– Все ли ремонты нужно согласовать с владельцами квартир?

– В принципе – все, регулярные в том числе. Они нужны, чтобы в доме не случалось аварий, нормально работали все системы. Мы промываем канализацию, следим за состоянием электросетей и т.д. Но плановый и аварийный ремонт согласно требованиям Закона об управлении мы всегда согласуем с собственниками дома.

– Как это делается?

– Во время эксплуатации дома мы первыми узнаем его слабые места. О них сообщаем на общем собрании жителей: уважаемые владельцы, в доме необходимо провести такие-то работы, стоят они столько-то. Если финансы дома позволяют и жители согласны, мы приступаем к ремонту. С аварийными случаями немного иначе. Ликвидировать аварии управляющий обязан немедленно. Но мы сообщаем о происшествии старшему по дому, приглашаем его принять работу.



Улдис Лаздиньш, технический директор JNIP.

«Работники нашего домоуправления принимают и частные вызовы жителей. Например, наши сантехники помогут провести в квартире нужные работы – заменят кран, установят раковину. Сейчас это платная услуга. Однако плюс в том, что человеку не приходится искать сантехника или электрика со стороны».

Греют трубы и воюют с канализацией

– Технологии идут вперед, применяете ли вы инновации в своей работе?

– Конечно. Вот пример: прошлой зимой в старых домах Елгавы замерзли водопроводы. Мы опробовали следующую новинку – либо внутри трубы, либо параллельно с ней прокладывали электрический кабель. Электричество греет водопровод и не позволяет ему замерзнуть. Причем, чем холоднее снаружи, тем больше тепла получает труба. Пока этот способ используем только в самых проблемных домах, но предлагаем его всем нашим клиентам. Или для того, чтобы определить техническое состояние изоляции труб подающих горячую воду проводим термографические измерения.

– Дайте жителям несколько советов о том, как избежать аварийных ситуаций!

– Могу поделиться нашим опытом. Большие проблемы в многоэтажных домах возникают с кухонной канализацией. Приехав на вызов, мы промываем систему и чего только не вытаскиваем из труб. Находим и памперсы, и картофельные очистки. Иной раз диву даешься: как такая штука вообще попала в канализацию? Особенно это актуально осенью, во время заготовок. Люди моют картошку, а за ней сковородку. Жир срастается с песком, образуются такие комки грязи, которые невозможно пробить. Использовать химию для ликвидации затора нельзя, она загрязняет сточные воды. Поэтому вот пока ломаем голову над этой проблемой.

– С первым теплом в Елгаве возможно традиционное наводнение. Вы к нему готовы?

– Минувшей весной в город тоже приходила большая вода. Тогда мы увидели, что ливневые стоки и дренажи в Елгаве годами не чищены. Летом у домов, обслуживаемых JNIP, мы провели профилактику этих систем. Это предупредит затопление дворов и подвалов. Второе – электричество. Во время паводков затопляются распределительные щиты. Надеемся, что Latvenergo выполнит свои обязательства и проведет нужные работы с тем, чтобы дома были обеспечены электроэнергией непрерывно. **В**

ДОЛЖНИКИ, НЕ ПРЯЧЬТЕСЬ!

ДОМОУПРАВЛЕНИЕ ПРИГЛАШАЕТ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ И ОБЕЩАЕТ ПОМОЩЬ

А. ШЕВЧЕНКО

По поводу неплательщиков среди обычных жителей бытует два мнения. Первое: этим людям нужно помогать, потому как времена сейчас трудные – без поддержки должникам вообще не выжить. Второе: с этими людьми нужно бороться, потому что по причине долгов отдельных личностей страдает весь дом.



Яна Антсоне, руководитель юридического отдела JNĪP.

Строгость или милость?

Юридический отдел *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* под руководством Яны Антсоне готов как помогать, так и строго взыскивать долги жителей – все зависит от ситуации.

– Важнейший фактор, это отношение самих владельцев квартир к накопившемуся долгу, – говорит госпожа Антсоне. – Если человек не прячется от домоуправления, готов искать решение проблемы, то управляющий готов предложить варианты решения проблемы. Случается, владелец квартиры, скрываясь, бросает свое имущество или просто-напросто игнорирует интересы остальных владельцев квартир, в таком случае управляющий вынужден решать проблему через суд.

Не быть «страусом»

По словам юриста JNĪP, с 2010 года в Елгаве непрерывно ведется активная работа с должниками. Проходит она успешно. Домоуправление пользуется поддержкой старших по дому, которые сообщают JNĪP о нюансах ситуации с неплательщиками (одно дело, если человек потерял работу, и совсем другое, если у человека не выработана традиция регулярных платежей).

– Первый этап в нашей работе, это анализ ситуации, – рассказывает г-жа Антсоне. – Как правило, сначала мы вышлем провинившемуся жильцу напо-

минание о том, что долг надо заплатить или явиться в домоуправление на переговоры. Во время встречи составляем график оплаты долга, который стараемся согласовать со старшим по дому, поскольку эта проблема все же затрагивает интересы всех жильцов дома.

Увы, часть жителей действительно предпочитает страусиную политику. Они старательно не замечают сигналов домоуправления, игнорируют приглашения на переговоры и делают вид, что все в порядке. Но таким образом они вредят сами себе, считают в JNĪP.

– Если человек не желает составить график погашения долга и продолжает не оплачивать счета, наш следующий шаг – обращение в суд, – открывает юрист.

Щадящий вариант

Закон позволяет домоуправлению выбрать один из двух вариантов судопроизводства. Первый – судопроизводство в обычном порядке.

– Процесс длинный и дорогой, – комментирует собеседница. – Поэтому первоначально мы применяем второй, щадящий вариант, то есть обращаемся в суд с заявлением о принудительном выполнении должником его обязательств – в порядке предупреждения.

Такие дела рассматриваются в суде довольно быстро, в течение нескольких недель. Должнику высылается судебное предупреждение с предложением признать обязательства перед домоуправлением и оплатить их. Яна Антсоне говорит, что это позволяет взыскать долг быстрее, к тому же с выгодой для самого неплательщика, так как госпошлина в таком случае составляет всего два процента от суммы иска.

– Ведь все расходы по судопроизводству в итоге должен оплатить владелец квартиры. Это предполагает Закон о гражданском процессе. Если должник вовремя признает свои обязательства, дополнительные расходы будут минимальными. Они будут несравнимо дешевле, чем в том случае, когда тяжбу придется решать в ходе упрощенного гражданского процесса, ибо несмотря на то, что долг может составлять всего 100 лат, госпошлина в соответствии с Законом о гражданском процессе, составит 15 процентов от суммы иска, но не менее 50 лат.

Лучше график, чем суд

Но не всегда JNĪP может идти путем скорого решения спора. Например, многие квартиры в Елгаве сегодня стоят пустыми или сданы в аренду, поскольку настоящие их владельцы находятся за границей. Упрощенный судебный процесс в таком случае невозможен, поскольку требует присутствия собственника. Многие дела остаются без рассмотрения. В таком случае юристам JNĪP приходится обращаться в суд в порядке упрощенного иска.

– Рассмотрение таких исков проходит долго, тяжело и дорого. Поэтому мы вместе со старшими по дому объясняем жителям, что доводить дело до настоящего суда очень невыгодно, – говорит Яна Антсоне.

За последние четыре месяца юридический отдел JNĪP отправил в суд около восьмисот долговых исков. Большая часть жителей, узнав о том, что против них начат процесс о востребовании долга, стараются выполнить свои обязательства до принятия судом конкретного решения или передачи дела судебному исполнителю.

В таких случаях обычно заключается соглашение с должником об уплате долга или о приостановлении решения суда по принудительному исполнению вердикта. Однако JNĪP обращает внимание на то, что само по себе подписание соглашения не решает проблему. Главное, чтобы условия соглашения выполнялись.

Не платить три месяца – опасно

– Наша работа начинается после того, как человек накопил 80–100 лат долга, – рассказывает юрист. – Мы заметили, что это определенная граница, перешагнув которую, человек начинает стремительно накапливать долги. Беда в том, что некоторые жители становятся должниками по невнимательности, например, вовремя не верифицировав индивидуальные счетчики воды. Жителям таких квартир по Правилам Кабинета министров в таком случае приходится оплачивать огромное количество воды. Поэтому мы постоянно напоминаем владельцам квартир, что проверять показания счетчиков и менять их нужно точно в срок, раз в четыре года.

Обещают не ругать

JNĪP позиционирует себя как дружелюбное к клиентам домоуправление. Это обязывает юристов проявлять снисхождение к жильцам, что они, по словам руководителя отдела, делают постоянно:

– Нам приходится соприкасаться с ситуациями, связанными с выселением из жилых помещений арендаторов. Однако даже в таких ситуациях мы стараемся вместе с хозяином жилых помещений – самоуправлением Елгавы – находить решение и идем должнику навстречу, чтобы тот не потерял свое жилье. Тем не менее, квартиросъемщик должен помнить, что удачное избавление от тяжелой ноши долга и сохранение за собой своего жилья зависит только от него самого.

Яна Антсоне не устает напоминать жителям Елгавы главное правило: «Нельзя скрываться от своих долгов. Не нужно бояться, что в домоуправлении должника отругают. Приходите! Ведите переговоры! Составляйте графики оплаты! Мы постараемся вникнуть в проблему и вместе найти решение». **B**

АРЕНДА ЗЕМЛИ

Большую дискуссию вызвал вопрос о заключении договоров аренды земельных участков, находящихся под многоквартирными жилыми домами. Владельцы иных домов открыто игнорируют требования закона о заключении такого договора. Это очень недальновидно. «Нет договора – будет суд», – предупреждают юристы JNĪP.

– В случае, если жилой дом находится на земле частного владельца, согласно Закону об управлении жилыми домами собственники жилья обязаны заключить с владельцем земли договор об аренде, – рассказывает руководитель юридического отдела JNĪP Яна Антсоне. – Владелец дома имеет право сам заключить такой договор или уполномочить на это управляющего.

Проблема в том, что хозяева квартир многих домов Елгавы ни сами не заключают договора об аренде участков, ни JNĪP этого не поручают.

– Владельцы земли, как правило, обращаются к нам и требуют заключить договора на аренду земли под домами наших клиентов, – озабочена юрист. – Они предлагают свои условия таких соглашений. Однако мы, напомним, являемся управляющими. Это значит, что работать мы можем только на основании полученных от собственников дома полномочий. Если владельцы квартир уполномочат нас на заключение договора с землевладельцем, мы эту задачу с удовольствием выполним. Иначе мы просто не имеем на это права.

Пока JNĪP рекомендует владельцам земли самостоятельно отправляться к старшему по дому, инициировать общее собрание владельцев квартир и выносить на его повестку условия договора аренды. Однако не исключено, что жители дома инициативу землевладельцев проигнорируют. Что тогда?



– Владельцы квартир должны понимать, что если на земле ее владельца находится жилой дом, то возможности землевладельца поступать со своим имуществом так, как они хотят, ограничены, – говорит Антсоне. – Гражданский закон ЛР полагает, что владелец имеет право управлять своей землей, пользоваться ею и получать от нее всевозможную пользу.

Отказываясь заключить договор на аренду земли с ее владельцем или уполномочить на это управляющего домом, жильцы таким образом ограничивают права и возможности землевладельца и, учитывая то, что закон защищает основные права любого субъекта вопрос в таком случае решается в суде. В таком случае именно суд будет решать, на каких условиях владельцы квартир должны будут оплачивать аренду земли. Плюс жильцам придется оплатить судебные издержки. Стоит ли доводить до таких крайностей?

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: КАК НЕ ПРОЗЕВАТЬ?

ЖИТЕЛЯМ СТОИТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПРАВО НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ

Лиене ВАРГА

Хоть Наталия Мамонова и недавно руководит отделом эксплуатации JNIP, в управлении она работает с момента его основания. Поэтому ей лучше чем кому бы то ни было известно состояние елгавского жилого фонда. Задача отдела эксплуатации информировать владельцев квартир, какие работы по улучшению и благоустройству нужны каждому дому и вместе с его жильцами решать задачу их выполнения.

Не только слушать, но и решать

– Наталия, JNIP обслуживает сотни домов. Как разбираетесь в своем хозяйстве?

– Со дня создания нашей организации мы решили: хватит общих котлов! У каждого дома должен быть отдельный баланс. Строго учитываем доходы и расходы каждого общего жилища. Результаты обобщаем в годовых отчетах.

– Как ваши жители получают эти отчеты?

– С конца девяностых годов мы обязательно проводим в домах отчетные собрания. Сначала на встречи приходило по 2–3 человека из каждого дома. Теперь заинтересованных собственников становится больше. Каждому владельцу квартиры высылается отчет за работу, проделанную в предыдущем периоде. И отчеты наши улучшаются год от года.

– Как собрания проходят сегодня?

– Большинство клиентов управления уже привыкли к тому, что в конце зимы – начале весны JNIP приглашает их на общее собрание. Собрание проводим для каждого дома по отдельности. К сожалению, надо признать, что для того, чтобы принято решение по содержанию и управлению домом, на них по-прежнему приходит недостаточное количество людей.

– Недостаточно для чего?

– Для принятия решений по дому. Ведь в этот день мы хотим не только переговорить с жителями о потраченных средствах, но и совместно с владельцами квартир обсудить нужные дому работы на следующий год.

Вначале почти у всех старых домов Елгавы был негативный баланс. Но благодаря тому, что плата за обслуживание домов была рассчитана для каждого дома в отдельности, у большинства уже появились накопления. В минусе остались только некоторые, которые сознательно не создают ремонтного фонда, отказываются от любых работ. Но таких незначительное меньшинство.

Жители хотят ясности

– Ясно: за ремонты и улучшения в доме должно проголосовать более 50% собственников. Но если кворума нет – нет и ремонта?

– Не так. Мы нашли выход в применении опросов. Письменно сообщаем жителям: «Дому нужен ремонт крыши». Сначала предлагаем собственникам определиться, готовы ли они на такой ремонт, потом предлагаем несколько вариантов финансирования. По одному вопросу в доме может состояться несколько опросов, бояться этого не нужно.

– Откуда жители могут знать, доверять ли чужим людям, предлагающим подписаться на бумагах?

– Опросы обычно проводят не чужаки, а старшие по дому. Большинство жителей им изначально доверяет, а у

наших работников есть удостоверение, которое они предъявляют во время проведения опроса. Но все равно иногда бьемся с одной проблемой месяцами. Например, в одном доме три года подряд имела проблема с горячей водой. Три года (!) мы приходили к жителям на собрания, предоставляли расчеты, убеждали в необходимости ремонта. Наконец собственники согласились заменить стояки, и теперь в доме с водоснабжением полный порядок, все довольны.

– К чему этот пример?

– Он свидетельствует, что жители готовы создавать в доме накопления и проводить ремонты, если им правильно разъяснить ситуацию.

Сметы со смекалкой

– Весна не за горами. Какие вопросы будете решать на очередных собраниях?

– Обычно на отчетном собрании мы не только отчитываемся за проделанную работу, но и заодно утверждаем с жителями и смету по обслуживанию на текущий год. Исключением являются дома, с которыми у JNIP нет договора о полномочиях. Для таких клиентов мы обязаны подготовить сметы уже осенью, до 15 октября.

– Получается, что дома, не перенятые собственниками квартир у самоуправления или государства, утверждают сметы осенью?

– Это так. Жители не всех домов откликаются на приглашение к дискуссии. А ведь мы каждому владельцу квартиры письменно напоминаем: пожалуйста, обсудите с нами плату за обслуживание в новом году! Если дом остается равнодушным, наше предложение вступает в силу.

– Как составляется годовая смета для самостоятельных домов, заключивших с JNIP договор о полномочиях?

– С домами же, перенатыми с баланса самоуправления, работа ведется согласно постоянной расходной смете, являющейся приложением к договору на обслуживание. Если мы видим, что в смету нужно внести изменения – например, увеличить плату в счет будущих ремонтных накоплений, четко обсуждаем это с владельцами квартир. Окончательное решение на этот счет принадлежит общему собранию. С самостоятельными домами работать гораздо проще.



Наталия Мамонова, руководитель отдела эксплуатации JNIP.

– Много ли таких?

– Всего мы обслуживаем 420 домов Елгавы. 75% из них уже заключила с JNIP договора о полномочиях.

– Как людям не прозевать встречу, на котором определяется плата на обслуживание в 2011 году?

– Весной каждый собственник квартиры, как обычно, будет письменно предупрежден о проведении отчетного собрания (время, место, тема). Мы просим людей быть активными и приходить на встречи, чтобы совместно успешно принимать решения о содержании и управлении жилым домом. Свои вопросы они могут заранее прислать в управление по электронной почте – это позволит специалистам JNIP подготовиться к разговору, предложить жителям решение проблем. **В**

ТЕПЛО ЛИ ТЕБЕ, ЕЛГАВА?



Илона МИЛЛЕР

Новой амбициозной целью JNIP является утепление тех домов Елгавы, жители которых уже сегодня готовы думать о завтрашнем дне.

Чем JNIP силен в области реновации жилья? Прежде всего, уникальным опытом. Верно, в Елгаве пока немного утепленных домов. Но все они реновированы по высочайшим немецким стандартам, гарантирующим энергоэффективность здания и через пять лет, и через 10.

– Мы начинали в Елгаве с небольших работ вроде теплоизоляции торцевых стен, – рассказал строительный инженер JNIP Олег Кукутс. – Теперь идем дальше: занялись настоящей реновацией. Проводим в домах работы, направленные на улучшение энергоэффективности в целом.

В 2011 году жителям по-прежнему доступны средства ERAF. Половину стоимости реновации собственники квартир оплачивают сами, вторую покрывают европейские фонды (в размере до 35 Ls/m²). Это уникальная возможность, почему бы ею не воспользоваться, считает Кукутс.

– С 2007 года мы реализуем сотрудничество с Германией, начатое еще в 2002-м году. В то время, когда в Латвии на это не предполагалось никаких средств, эта страна предложила нам 40-процентное софинансирование утепления домов. Но с условием, что после окончания работ платежи жителей за тепло сократятся на 50 процентов. Немцы были уверены, что при качественной реновации вполне возможно достичь такой экономии. Так и вышло.

Сокращение платежей наполовину, это много. Но при этом не надо забывать об уровне комфорта в реновированном доме: квартиры становятся теплее, а дома – внешне привлекательнее, увеличивается срок их эксплуатации. В качестве примера можно привести дом по улице К. Хелманя, 3, в котором до реновации температура в квартирах была не выше 16–18 градусов, а теперь она в среднем 22 градуса и больше, к тому же каждый жилец может регулировать ее по своему усмотрению. И счета, несмотря на то, что в квартирах стало теплее, за отопление снизились более чем наполовину.

Рано или поздно качественная реновация окупает себя и начинает работать на пользу жителей.

– Учиться экономии было непросто, – признается Олег Кукутс. – При утеплении первого дома в Елгаве строители даже не сразу смогли выполнить строгие требования специалистов из Германии.

Латвийские строители в 2008-м году наблюдали за работой немецких специалистов. Видели педантичное отношение к выполнению утепления, видели высокие требования к качеству. Опыт был неоценимым. Ведь о качестве в Латвии задумываются пока немногие.

– Можно ли теперь надеяться на то, что будущие проекты реновации в Елгаве будут выполняться по столь же высоким стандартам? – спросили мы у Кукутса.

– Бесспорно! Повышенный контроль за утеплением мы сделали своим главным принципом. В 2010-м году в сотрудничестве с германским обществом IwO в Латвии была начата программа «Друг дома». 25 специалистов из нашей страны, в том числе и я, несколько недель стажировались в Берлине. Цель этого проекта – охватить сеть экспертов по реновации жилых зданий. Во время обучения в Берлинском техническом университете мы не только слушали лекции ведущих профессоров университета, но и посещали реновированные объекты, заводы по изготовлению качественных утеплителей и строительных материалов.

– Месяц в Берлине дал нам очень многое, – рассказал строительный инженер. – Теперь мы намерены так использовать свои знания, чтобы не стыдиться ни за один дом, утепленный в нашем городе.

В 2011 году JNIP надеется реновировать несколько многоэтажек. Их жители уже приняли решение об участии в программе ERAF. Интерес горожан к проекту растет. Да и как иначе, если елгавчане видят утепленные JNIP дома и в разговоре с их жителями убеждаются, что реновация – это выгодно!

Что делать, если вы тоже хотите видеть свой дом красивым и теплым? Обращаться в JNIP. Жителям достаточно заявить: «Мы тоже хотим сэкономить деньги и участвовать в программе!» Прочие хлопоты и тревоги управление берет на себя. **В**

УПРАВЛЯЮЩИЙ ВЫХОДИТ В ИНТЕРНЕТ!

Алвис СТРАЖИНСКИС, специалист IT-отдела JNIP

Домашняя страница (www.nip.lv) у JNIP появилась давно, но в 2010 году управление решило сделать сайт интерактивным, превратив его в территорию, где жители смогут получить больше информации о домашних финансах и виртуально встретиться с бухгалтерами, юристами, ремонтниками управления.

С начала 2010 года JNIP по собственной инициативе начал разрабатывать и предлагать старшим по дому новую услугу – распечатку показаний индивидуальных счетчиков и введение данных в Интернет. Раньше старшим по дому приходилось по два раза в месяц отправляться в JNIP – сначала для получения листов учета показаний индивидуальных счетчиков, а затем для доставки заполненных листов обратно. Теперь старшие по дому могут вносить показания напрямую с помощью компьютера.

В августе 2010 года JNIP впервые предложило э-услуги и остальным своим клиентам. Это означало, что сотрудничество между обслуживающей организацией и клиентами поднялось на новую ступень. Нашу систему может использовать любой собственник квартиры, заранее зарегистрировавшийся на нашей домашней странице по адресу www.nip.lv/e-lietas. Регистрация не налагает на жителей никаких дополнительных

обязательств и необходима только для идентификации пользователя (поскольку информация, которая вводится и просматривается с помощью нашей системы, не может быть общедоступной).

Теперь мы предлагаем любому зарегистрированному пользователю, не выходя из дома и в любое время суток, выполнить свои обязательства перед обслуживающей организацией – через Интернет внести данные о потреблении воды в квартире.

Также зарегистрированным пользователям предлагается задавать управляющему вопросы и получать ответы. Очень часто у человека имеется вопрос, который можно решить быстрее, чем в 30-дневный срок, предусмотренный Законом об обращении документов. Так почему бы не дать клиенту быстрого ответа? Обслуживающей организации важно, чтобы у собственников квартир не оставалось сомнений и тревог. За полгода мы получили и отослали более 350 писем.

Анализируя результаты последних месяцев, мы приходим к выводу, что большая часть заданных вопросов обоснованы, и мы с большой серьезностью даем жителям ответы и предпринимаем соответствующие действия.

Используя э-услуги, пользователи могут высказать пожелание в дальнейшем получать ежемесячные счета JNIP на электронную почту. В таком случае счет не распечатывается в обычном бумажном формате.

Выполняя условия Закона об управлении, мы предлагаем зарегистрированным пользователям

Зарегистрированные пользователи, которых сейчас около 1600, на домашней странице JNIP могут поддерживать контакты с соседями по дому. Это помогает жильцам быстрее принимать общие решения.



Алвис Стражинскис, специалист IT-отдела JNIP.

ознакомиться со списком неплательщиков, задолжавших за обслуживание в их доме. Любой собственник квартиры может видеть, кто из жителей его дома не расплатился за обслуживание, сколько задолжал. Но пользователю доступен список должников только по его дому. Мы публикуем эти данные, потому что долги одного человека в значительной мере влияют на возможность всех жителей дома рассчитывать на дополнительные услуги, ремонты и благоустройство.

Мы создали новую форму отчета о доходах и расходах дома, которая включает в себя больше информации и доступна в электронной форме любому зарегистрированному пользователю. Дополнительно поясняем позиции расхода средств, обнаружим списки ремонтных работ, акты приема таких работ с соответствующими расценками.

Новая система JNIP все еще улучшается, время от времени в ней появляются дополнительные предложения для пользователей. В конце января

в контексте правил Кабинета Министров «О ведении и актуализации домового дела» мы планируем предложить клиентам доступ к «Домашнему делу» – информации об их доме в целом. В сети будут выложены сведения о правах собственности, договора, техническая информация, расчеты, сведения о денежных средствах и т.д.

Вскоре планируем предложить возможность электронной оплаты счетов прямо с домашней страницы JNIP. Сейчас проходят активные переговоры с несколькими банками, необходимые для согласования технических деталей и выгодных для наших клиентов условий.

Вдобавок ко всему мы начали сотрудничество с фирмой *BaltPay* и планируем установить в городе платежные терминалы самообслуживания. Первый такой терминал появится на ул. Дриккас, 4, в расчетном пункте *Pilsētas Pasāža*. Просим следить за информацией на нашей домашней странице. **B**

ВОПРОСЫ ЖИТЕЛЕЙ К СПЕЦИАЛИСТАМ JNIP

«Почему жителям первого этажа приходится платить за содержание лифта?»

Лифт является частью общей собственности жилого дома. Затраты, связанные с его содержанием, должны покрываться всеми собственниками дома. Владельцы квартир могут принять свой порядок оплаты лифта, но если они этого не сделали, домоуправление применяет для расчета порядок, определенный правилами Кабина № 1013. Плата за содержание лифта и затраченное им электричество делится на все квартиры независимо от того, на каком этаже квартира расположена.

«Зачем участвовать в общем собрании владельцев квартир?»

Для собственников квартир общее собрание является одним из инструментов принятия общего решения. Собрание определяет расходы на управление домом и порядок их оплаты; обсуждает и утверждает предложенный управляющим план управления; получает отчет об израсходованных средствах; рассматривает прочие вопросы, находящиеся в компетенции сообщества собственников квартир.

«Кто определяет расходы на управление жилым домом?»

Это определяют собственники квартир, принимая общее решение. Размер платы за обслуживание зависит от полномочий управляющего и того, какие работы по управлению доверяют ему жители.

Расходы на управление и порядок их оплаты определяет сообщество собственников квартир, оно же определяет размер вознаграждения управляющего.

«Что является общей собственностью владельцев жилого дома?»

В состав общей собственности входят:

- внешние конструкции, ограничивающие жилой дом и его внешние помещения (галереи, балконы, лоджии и террасы). Это стены, архитектурные элементы, крыша, двери и окна помещений общего пользования, наружные двери;
- внутренние несущие конструкции;
- межэтажные перекрытия;
- помещения общего пользования (чердак, лестничная клетка, подвал);
- обслуживающие инженерно-коммуникационные системы, устройства и прочие функционально неотделимые от дома элементы, связанные с его эксплуатацией и не принадлежащие к отдельной собственности;
- земельный участок, на котором находится соответствующий дом, если только он не принадлежит другому лицу.

«Куда обращаться в случае аварии?»

В случае аварии нужно вызывать круглосуточную аварийную службу JNIP (телефон **63020000**). Затраты на вызов бригады для наших клиентов покрываются из общих средств дома. Вызвать аварийную службу может любой другой житель города, но это будет платной услугой.

«Могу ли я заменить радиаторы в квартире?»

До 1-го января этого года радиаторы были частью отдельной квартирной собственности. Закон поменялся. Теперь батареи стали общей собственностью дома. Поэтому решение о замене радиаторов в квартире должно принимать общее собрание собственников.

Для замены батареи необходимо соблюдать проект теплоснабжения дома. Если подразумевается установка терморегуляторов, на батарею нужно установить перемычку.

«Зачем нужен договор об аренде земли?»

Если на участке находится многоквартирный дом, у владельца земли нет возможности распоряжаться своим имуществом. А ведь Гражданский кодекс говорит, что у владельца имеется право использовать свою собственность, извлекая из нее все возможные блага.

Заключение с владельцами дома договора аренды является для собственника земли единственным способом извлечь из участка предусмотренные законом блага. Если жители отказываются заключать договор с владельцем земли и не выдают соответствующих полномочий управляющему, это ограничивает права владельца земли. Закон же защищает все основные права любого лица. Поэтому такой спор между жителями и владельцем земли будет решаться в суде.

«Что является объектом договора об управлении?»

Договор об управлении заключается на управление частью дома, находящейся в общей собственности жильцов. Попросту говоря, это такая часть дома, которую нельзя разделить на реальные части, например, квартиры.

«Зачем заключать договор об управлении?»

В договоре об управлении оговаривается то, какие работы по управлению домом доверены управляющему. Договор нужен для того, чтобы владелец жилого дома четко понимал, как строится его отношения с управляющим в процессе управления домом.

«На каком основании применяется коэффициент расхода воды?»

Вода поставляется дому, принадлежащему всем собственникам отдельных квартир. Поэтому владельцы обязаны расплатиться за полученную домом услугу.

Разница потребления воды появляется при сравнении показаний общего счетчика дома с суммой показаний индивидуальных счетчиков, установленных в квартирах. Принципы и методики расчета коэффициента потерь оговариваются:

- в договоре о полномочиях управления жилым домом;
- если жители не приняли единого решения о принципах оплаты услуги, в расчетах применяются правила Кабина № 1013.

СНЕГ СОЗДАЛ ПРОБЛЕМЫ

– ПОГОДА И МАШИНЫ МЕШАЮТ МУСОРОВОЗАМ ЗАЕЗЖАТЬ ВО ДВОРЫ

А. ШЕВЧЕНКО

Зима в Латвии не окончена. Синоптики предупреждают: самым снежным месяцем в наших краях является февраль. Работники *Veolia vides serviss* обещают приложить все усилия к тому, чтобы вовремя освободить наши контейнеры от мусора. Жители же в случае проблем должны обращаться в домоуправление и требовать расчистки подъездных путей к контейнерным площадкам.

Нынешней зимой снегопады и плохо очищенные внутриквартальные дороги сильно затрудняли вывоз бытовых отходов. В самые снежные дни было невозможно опустошить контейнеры у каждой третьей столичной многоэтажки.

Замело пути-дорожки

С проблемой вывоза мусора в снегопады большие города сталкиваются не впервые. Подобная ситуация наблюдалась и в прошлом году. Почему время от времени мусор остается во дворах?

– В Риге ситуация в начале зимы снова была близка к драматической, – считает Мартиньш Короткевич, коммерческий директор компании по обслуживанию отходов *Veolia vides serviss*, – наши машины не могли добраться до контейнерных площадок. Помехой становились не только нечищенные дороги, но и машины жителей, припаркованные на проезжей части. Сугробы и так сильно сужали подъездные пути, а из-за оставленного на обочинах транспорта мусоровозы вообще не рисковали проехать к контейнерам.

Паркуйте правильно!

На первый взгляд может показаться, что ситуация на руку работникам компаний по обслуживанию отходов. Не проехал к площадке – пораньше отправился домой. Но Мартиньш Короткевич говорит, что шоферам машин-мусоросборников это крайне невыгодно:

– Наши работники, не забравшие отходы, не получают зарплаты за выполненный рейс. Поэтому в большинстве случаев водители машин стараются любой ценой проехать к площадкам. Иногда они слишком стараются и могут задеть неправильно припаркованную в снегу частную машину. Наша компания вынуждена выплачивать владельцу автомобиля компенсацию. Но несчастья не случаются там, где жители правильно размещают свои транспортные средства.

Как помочь беде?

Городские власти просят водителей не оставлять машины посреди дороги. Частный транспорт мешает проезду не только мусорщиков, но и скорой помощи, и пожарных. Последствия этого могут быть непредсказуемыми.



VEOLIA
VIDES SERVISS

убрать мусор с заметенных площадок: «Это ваши обязанности, остальное нас не интересует!»

– Некоторые советуют нашим шоферам вытаскивать контейнеры на дорогу и уже там перегружать их в машину. Иногда это возможно. Но чаще небольшие колесики контейнеров увязают в снегу. Вынести же 400-килограммовый переполненный ящик на себе шофер не может, – рассказывает представитель *Veolia vides serviss*. – Просим клиентов войти в наше положение. При первой возможности отходы будут вывезены. **В**

Вопросы? Задай специалистам *Veolia vides serviss*! Контактная информация и сведения об услугах компании – на сайте <http://www.veolia-vs.lv>.

– Возьмем мусор. Он быстро накапливается на контейнерной площадке, – говорит Короткевич. – Зимой это не так опасно, как в теплые летние месяцы, однако само количество отходов создает антисанитарные условия и портит нашу среду обитания.

Но нормализовать, по мнению специалиста, можно самую тяжелую ситуацию. Для этого достаточно, чтобы все коммунальные службы города

выполняли свою работу: город чистил магистрали, дворники и техника домоуправлений убирали внутренние дворы, владельцы машин с уважением относились к нуждам крупного транспорта.

Жалобы направляйте управляющему

В снегопады жители часто звонят оператору по вывозу отходов, требуя

Латвийский фенолог (наблюдатель, делающий прогнозы на основании природных явлений) Райтис Саметис предсказал, что во второй половине календарной зимы нас ожидает более теплая погода, возможны осадки в виде дождя. После этого начнется весна – затяжная и прохладная. Но Саметис предупреждает, что приметы помогают прогнозировать погоду с точностью до 65%.

Руководитель отдела прогнозов Латвийского центра геологии, метеорологии и среды Андрис Вискна считает, что относительно точный прогноз погоды можно сделать только на несколько дней вперед. По его словам, погоду на ближайшие месяцы прогнозировать сложно, возможно лишь предположить тенденцию. Официальные синоптики обещают Латвии заморозки до -7 градусов, которые продержатся, как минимум, до конца января. Британская метеослужба *Met Office* тоже предполагает, что зима в Западной Европе еще отметится волнами похолоданий и метелей.

ПОДПИСАТЬСЯ? ЭТО ЛЕГКО!

СТАНЬТЕ ОДИМ 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 гарантировано получать свежий номер, удобнее всего оформить подписку.

Подписаться очень просто!



В БАНКЕ
или через интернет-банк

Просто перечислите нам стоимость подписки до конца года – **6,00 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.

Вопросы можно задать по телефону +371 20042031 либо по электронной почте info@kopa.lv.

AR RŪPĒM PAR MĀJOKĻI С ЗАБОТОЙ О ЖИЛЬЕ



- 11. marts**
Starptautiskā santehniķu diena
- 22. marts**
Starptautiskā ūdens diena
- 27. maijs**
Eiropas Kaimiņu diena
- 8. jūnijs**
Starptautiskā mājsaimnieču diena
- 9. jūnijs**
Starptautiskā draugu diena
- 3. oktobris**
Starptautiskā mājokļu diena
- 19. novembris**
Vispasaules tualetes diena

- 11 марта**
Международный день сантехников.
- 22 марта**
Всемирный день воды
- 27 мая**
Европейский день соседа
- 8 июня**
Международный день домохозяек
- 9 июня**
Международный день друзей
- 3 октября**
Международный день жилья
- 19 ноября**
Международный день туалета

GALVENIE DATUMI GUDRIEM ĪPAŠNIEKIEM:

15. oktobris – 15. novembris. Pārvaldniekam jānosūta dzīvokļu īpašniekiem mājokļa apsaimniekošanas tāmes projekts nākamajam gadam. Līdz 15. novembrim mājas īpašnieku kopsapulcei ir tiesības apspriest un mainīt pārvaldnieka piedāvātos apsaimniekošanas un remonta plānus!

1. aprīlis. No šīs dienas dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieprasīt no pārvaldnieka pilnu pārskatu par mājas apsaimniekošanu iepriekšējā gadā.

Главные даты для мудрых собственников:

15 октября – 15 ноября. Управляющий обязан предоставить собственникам квартир проект сметы на обслуживание жилья в следующем году. До 15 ноября общее собрание владельцев дома имеет право обсудить и изменить планы управляющего на обслуживание и ремонт!

1 апреля. С этого дня собственники квартир имеют право требовать у управляющего полного отчета об обслуживании дома в прошлом году.

2011

Janvāris

P	O	T	C	P	S	Sv
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Februāris

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28						

Marts

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Aprīlis

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Maijs

P	O	T	C	P	S	Sv
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Jūnijs

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Jūlijs

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Augusts

P	O	T	C	P	S	Sv
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Septembris

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Oktobris

P	O	T	C	P	S	Sv
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Novembris

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Decembris

P	O	T	C	P	S	Sv
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	