

# Делаем Вместе!

№2(30), февраль 2011

## ПОДАРИТЬ, ДОГОВОРИТЬСЯ ИЛИ ЗАВЕЩАТЬ

Три пути передачи недвижимости  
другому человеку.  
Вместе с нотариусом  
рассматриваем  
нюансы

стр. 7



Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# КТО И КАК ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ НАШИ ДОМА?

ОБ ЭТОМ – В НОВЫХ ПРАВИЛАХ  
КАБИНЕТА МИНИСТРОВ

стр. 8-9



стр. 6

## ЗАДАЧА: НАЙТИ ОБЩИЙ ЯЗЫК С ОБЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ

**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%**

**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](http://www.vannavanna.lv)

GOLD BONUS

дорого!!!  
**СКУПКА**  
**ЗОЛОТА**  
и **СЕРЕБРА**

До 211 Ls за грамм

Пенсионерам  
специальные условия

Меняем старые золотые изделия на новые

**ЛОМБАРД**  
от 5 до 15%

ул. А. Чака, 38/2. тел. 67285580  
(рядом с ул. Гейтшайдес, 46)

ул. Дзирнаву, 72. тел. 67288842  
(во дворе)

**Rariss**  
Магазин-склад

**МЕБЕЛЬ**  
по доступным  
ЦЕНАМ

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

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

[www.rariss.lv](http://www.rariss.lv) тел.: 67109076  
**РАБОТАЕМ БЕЗ ВЫХОДНЫХ**

**Tesla** SIA „TESLA” предлагает:

- Энергоаудит зданий (от 100 Ls);
- Термографию зданий (от 35 Ls);
- Проектирование внутренних и внешних электросетей (от 100 Ls);
- Инсталляцию внутренних электросетей;
- Прокладку внешних сетей электроснабжения;
- Повышение энергоэффективности зданий.

ул. Страуту, 98, Рига, LV-1021  
Тел.: 26449555, 67205604  
Факс: 67205605  
E-mail: siatesla@inbox.lv

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ**  
**ЦЕНТРЕ**

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

**СДАЮТ**  
**ПОМЕЩЕНИЯ**

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ  
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:  
**29720081**

**47 x 60 mm**

**МЕСТО**  
**для ВАШЕЙ**  
**РЕКЛАМЫ**

**32,42 Ls (с НДС)**

[info@kopa.lv](mailto:info@kopa.lv)

## «КОММУНАЛЬНЫЕ ПОПРАВКИ» УШЛИ К ЭКСПЕРТАМ

В наше время владелец квартиры обязан быть юридически подкован. Знания пригодятся в ситуациях, когда дом раскалывается на две части – одна группа жильцов, например, поддерживает нынешнего управляющего, другая категорически желает выбрать другого. Помните: всякое важное решение должно принимать большинство собственников дома, а не горстка людей со своим мнением.

В Жилищной подкомиссии нам сообщили, что для более подробного рассмотрения этих важных вопросов здесь была создана экспертная группа. Возглавил ее депутат Александр Саковский, до своего избрания в Сейм руководивший крупнейшим домоуправлением столицы – предприятием *Kurzemes namu apsaimniekotājs*.

– В Латвии многие законы, связанные с управлением и обслуживанием жилых домов, нуждаются в уточнении, – считает Саковский, – но предложенные на рассмотрение Жилищной подкомиссии поправки к Закону о найме и Гражданскому закону вызвали большие дискуссии среди депутатов.

Потому политики решили пригласить к обсуждению профессионалов (очень своевременный шаг); в экс-

пертную группу вошли представители Латвийской ассоциации банков, Латвийского союза самоуправлений, Ассоциации жилищных кооперативов, Латвийского общества владельцев квартир, Гильдии управляющих. Мощное представительство экспертов, которых нечасто удается усадить за один стол!

– Мы на экспертной комиссии должны прийти к общему решению касательно вариантов поправок к законам, определяющим сферу обслуживания жилья, и представить это решение депутатской комиссии, – сказал Саковский.

Новый Закон о найме жилья, предложенный на обсуждение экспертам, должен точнее определить составляющие платы за обслуживание, упоря-

дочить отношения владельца жилья и арендатора.

Но самой важной в ближайшие недели для Жилищной подкомиссии и ее экспертов будет проблема взыскания коммунальных долгов. Как сообщалось, по заданию правительства Министерство экономики разработало проект поправок к Гражданскому закону, согласно которым банк, продавший с аукциона квартиру должниками, обязан будет оплатить домоуправлению его задолженность по коммунальным платежам. Решением Кабинета министров поправки были переданы в парламент.

– Наша экспертная группа продолжает работать над этим проектом, например, мы уже поддержали создание вселатвийского регистра должников, – сообщил Александр Саковский. **B**

## ЗАДАЧА – НАЙТИ ОБЩИЙ ЯЗЫК!

### Кто в доме главнее: общее собрание владельцев квартир или общество собственников?

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

В наше время владелец квартиры обязан быть юридически подкован. Знания пригодятся в ситуациях, когда дом раскалывается на две части одна группа жильцов, например, поддерживает нынешнего управляющего, другая категорически желает выбрать другого. Помните: всякое важное решение должно принимать большинство собственников дома, а не горстка людей со своим мнением.

#### Полтора года конфликта

Жительница столичного Межциемса Светлана рассказала нам о глубочайшем конфликте с обществом собственников, созданном в ее доме полтора года назад. На днях жителей, не являющихся членами этого общества, попросту не пустили на его собрание, выставив у дверей двух амбалов в бронежилетах.

– Мы хотели присутствовать на выборах нового председателем общества, хотя и понимали, что права голоса на этой встрече не имеем, – сказала Светлана, – но когда увидели, что вход в актовзый зал школы нам запрещен, растерялись. До сих пор не понимаю, смеяться или плакать, ведь верзилы-охранники были наняты обществом собственников на средства жителей дома, в том числе и на наши.

#### Не согласны? Договора не получите!

Конфликт имел долгую предысторию. Светлана представляет оппозицию жителей 144-квартирного дома, которая не поддерживает созданное здесь общество.

## ЗАКОН О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### Статус сообщества владельцев квартир

■ Сообщество владельцев квартир является управляющим учреждением жилого дома, разделенного на квартирные собственности.

■ В состав сообщества владельцев квартир входят все владельцы квартир соответствующего жилого дома.

### Компетенция сообщества владельцев квартир

■ Сообщество владельцев квартир имеет право принимать решение по любому вопросу, относящемуся к общей собственности. Сообщество владельцев квартир, заключив соответствующий договор, может уполномочить другое лицо принимать решения по вопросам, находящимся в компетенции сообщества, за исключением упомянутых во второй части данной статьи вопросов.

■ Лишь сообщество владельцев квартир имеет право принимать решения по таким вопросам, как:

- (...) форма управления общей собственностью;
- определение отдельных или всех работ управляющего по управлению жилым домом;
- определение расходов на управление жилым домом и порядок их оплаты.

Продолжение на стр. 6.

## ВОПРОС

## СОЛНЦЕ ДЛЯ ЛАТВИИ

**В этом году можно за полцены установить дома солнечные батареи для получения дешевого электричества!**



«Слышал, что в прошлом году Латвия продала свои квоты на выброс CO<sub>2</sub> и заработанные 11 миллионов решила раздать людям, желающим оборудовать свои жилища солнечными батареями. Извините, но, по-моему, это полная ерунда! В нашей стране недостаточно солнца, поэтому батареи на наши дома поставят, а толку от них будет ноль». С уважением, Борис



«Самый важный фактор в применении солнечной энергии – это сила солнечной радиации. В Латвии она составляет примерно 1109 kWh/m<sup>2</sup> в месяц, а это прилично, – рассказывают в Рижской думе. – Для превращения этой радиации в электроэнергию используют солнечные батареи, а для производства теплоты – солнечные коллекторы».

#### Ученые сказали: «Смысл есть»

Расчеты Рижского энергетического агентства доказывают, что один квадратный метр солнечной батареи или коллектора в Латвии может дать своему владельцу 350–450 kWh энергии в месяц. Самые «прибыльные» месяцы делятся с мая по сентябрь, когда батарея поставляет 700–800 kWh/m<sup>2</sup>. Зато пасмурной зимой от нее больше 40–65 kWh/m<sup>2</sup> не допросишься, поэтому единственным источником тепла и света батарея стать не сможет.

«Невзирая на сезонные нюансы, солнечные батареи и коллекторы в Европе используются очень активно. Но в Латвии они пока не популярны. Думается, виной тому недоступность информации и высокая стоимость этих устройств, – говорят специалисты Рижского энергетического агентства. – А ведь исследования нашего Института физикальной энергетики доказывают, что у солнечных батарей в Латвии высокий потенциал!»

Приходится верить профессионалам на слово. Точку же в этой дискуссии поставит только программа Министерства среды, по результатам которой жители смогут сказать, оправдали ли себя солнечные батареи на крышах наших многоэтажек. **В**

#### Готовь ветряк!

В Министерстве среды и регионального развития подтвердили, что наш читатель не ошибся – в этом году владелец любого жилья сможет получить от государства до 7000 латов для оборудования дома системами, работающими на возобновляемых источниках энергии. Так государство поощряет нас думать о природе и получать тепло и электричество от ветра, солнца или воды.

Всего жители Латвии получат на эти цели 11,4 миллиона латов, каждому хозяйству будет оплачено до 50% расходов на подключение к новым источникам энергии.

#### Польза от радиации?

Но вопрос читателя заставил нас задуматься: действительно, так ли реально перевести Латвию на альтернативное отопление, получаемое от того же солнца? В мире миллионы квартир освещаются и отапливаются с помощью солнечных батарей. Но у нас в стране с солнечными деньками напряг. Стоит ли связываться?

В Рижском энергетическом агентстве считают, что овчинка однозначно стоит выделки. Тем более, что внедрение солнечных батарей запланировано столичным планом развития энергетики на 2010–2020 год.

## ЦИФРА

# 16%

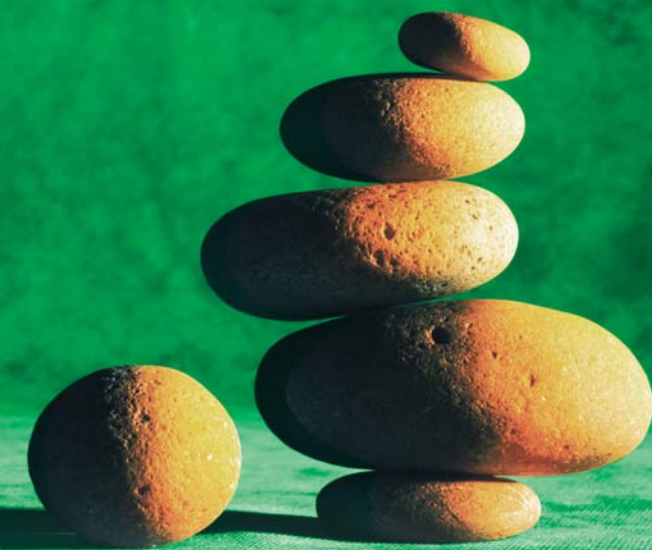
своих доходов средне-статистический латвиец в 2010 году отдавал за коммунальные услуги.

Средний платеж, который совершал каждый житель Латвии – в том числе, младенцы и несовершеннолетние, превышал в месяц

# 30 Ls

*Neķustamais īpašums*  
**UN BŪVNIECĪBA BALTIJĀ 2011**  
TIRGUS, ATTĪSTĪBA, PROGNOZES  
XIV STARPTAUTISKĀ KONFERENCE

REAL ESTATE AND CONSTRUCTION  
IN THE BALTIC STATES 2011



2011. GADA 15. APRĪLĪ, RĪGAS DOME SĒŽU ZĀLE, RĀTSLAUKUMS 1, RĪGA, LATVIJA

Organizators:

INTERNATIONAL  
CONFERENCES  
**RMS**  
forum

+371 67 333 167  
www.rmsforum.lv

Sadarbībā ar:



RĪGAS DOME

**NIFA**  
FONDS

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

### В филиалах Rīgas namu pārvaldnieks:

- Rīgas namu apsaimniekotājs
- Rīgas centra apsaimniekotājs
- Avota nami
- Ķengaraga nami
- Juglas nami
- Purvciema nami
- Valdemāra nami

- Mežciema namsaimnieks
- Kurzemes namu apsaimniekotājs
- Vecmīlgrāvis
- Pļavnieku nami
- Krasta nami
- Daugavas nami

### А также в:

- бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья

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

- SIA «Akvedukts», розничный магазин – «Akvedukti», Кекавская волость, Кекавский край
- Сеть филиалов «SPECS»:
  - ул. Гулбенес, 4, Алуксне
  - ул. Райня, 56, Балвы
  - ул. Гайтниеку, 12, Гулбене
  - ул. Кронвалда, 3а, Елгава
  - ул. Земнику, 32, Лиепая
  - ул. Порука, 2а, Мадона

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 марта**

### Газета «Делаем вместе!»

Издатель:  
SIA «EGO projekts»  
Регистрационный номер: 000703294  
Телефон: 20042031  
Отдел рекламы: 28681192  
http://www.vmeste.lv  
Э-почта: info@kopaa.lv  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011  
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

**Делаем Вместе!**

Тираж: 22 500

# ДЕКЛАРАЦИЯ НЕЗАВИСИМОСТИ: КАК ВЫПИСАТЬ НЕЖЕЛАННЫХ ЖИЛЬЦОВ?

А. ШЕВЧЕНКО

**Закон о декларировании места жительства действует в Латвии с 2002 года, а в наших головах по-прежнему нет никакой ясности по этому поводу. Сегодня вроде все с регистрацией понятно, а завтра сталкиваешься с банальнейшей ситуацией и в недоумении вертишься на месте, не понимая, куда обратиться за помощью. Чаще всего непростые минуты приходится пережить, выписывая из квартиры людей, задекларировавшихся там самовольно и, что еще хуже, удаляться не желаемым.**

## Не платить за того парня

Вообще-то декларация места жительства не имеет той волшебной силы, которой обладала прежняя прописка. Зарегистрировавшийся на вашей площади чужак не может ни продать квартиру, ни обменять, ни заложить в банке. Одна беда: как только его формальное присутствие в квартире станет известно домоуправлению, оно пришлет дополнительный счет за коммунальные услуги. Хотя в наше время и это не трагедия, поскольку число зарегистрированных в квартире людей влияет только на плату за вывоз мусора.

Но вопрос в другом: присутствие чужого человека, пусть и виртуальное, угнетает. Поэтому читатели частенько обращаются к нам с вопросом о том, как выселить непрошеного декларанта.

## Выписать по правилам

С человеком, который задекларировался в вашей квартире без всяких оснований (бывает и такое!) все просто.

– Владелец квартиры должен подать заявление об аннулировании декларации, – рассказала руководитель Отдела регистрации места жительства Восточной исполнительной дирекции Риги Данута Бернштайте, – это заявление будет рас-

смотрено специальной комиссией самоуправления. В Риге бумагу можно подать в Центре приема посетителей муниципального Департамента жилья и среды или в Центре обслуживания клиентов исполнительной дирекции своего района.

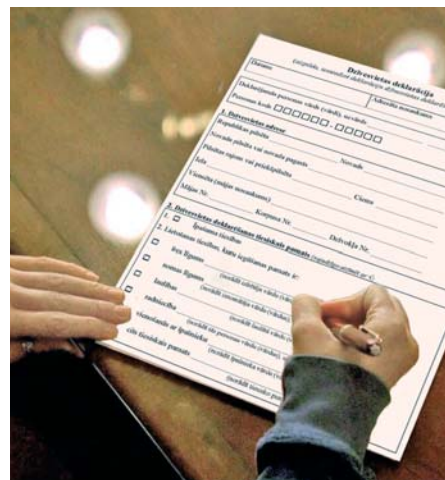
Центр приема посетителей Департамента жилья и среды находится по адресу Рига, ул. Бривибас, 49/53, на пятом этаже. Позвониться сюда можно по телефону **67037142**.

## Братец обнаглел

Но все это, разумеется, цветочки. Ягодки начинаются, когда выписать из квартиры нужно родного человека, который со временем перестал быть родным: скажем, отправился за границу, переехал на другую квартиру или рассорился с семьей, категорически отказавшись оплачивать свою часть коммунального счета.

Пережить обиду можно, но нет никакого смысла смиряться с присутствием (или отсутствием) такого бытового хулигана в квартире. Возьмем реальную историю рижанки Марины Ф.

– Раньше на нашей площади была прописана целая семья: моя тетя с гражданским мужем и сыном, и я, – рассказала Марина, – потом тетя приобрела собственный дом и переехала туда вместе со своей второй половиной. Но на семейном совете решили, что мой двоюродный



брат останется задекларированным в старой квартире.

Все бы ничего, но прошло несколько лет, а Александр ни разу не помог своей двоюродной сестре в оплате коммунальных услуг, пальцем об палец не ударил по дому, да и позволял себе выплескивать на Марину злобу и раздражение. Кому это понравится? На сторону племянницы стала даже тетя, мать Александра: «Нечего этому тунеядцу сидеть на твоей шее!»

– Сейчас я хочу выселить двоюродного брата из нашей с тетей квартиры, причем тетя меня в этом намерении поддерживает. Как мне правильно поступить? – интересуется рижанка.

## «Железная» прописка

В Департаменте жилья и среды Рижской думы нам рассказали, что старую прописку, оформленную до 2002 года, аннулировать или отменить достаточно сложно. Если декларация – это своего рода информационное сообщение

властям о нынешнем месте жительства человека, то прописка – совсем другое дело.

«Для аннулирования старой прописки необходимо доказать, что Александр потерял права пользования квартирой», – говорят специалисты. Такие права исчезают, если человек надолго уехал, пропал, не соблюдает правил общественного порядка или перестал оплачивать коммунальные платежи. Но даже тогда прописку, как правило, может отменить только суд, иск же владельца квартиры должен быть подкреплен существенными аргументами, скажем, коммунальными счетами, на которых указано, что он являлся единственным плательщиком.

Однако каждый случай должен рассматриваться отдельно. Поэтому рекомендуем Марине обращаться в Центр приема посетителей Департамента жилья и среды, где можно получить подробную консультацию юриста.

## Вместо завершения

У любой палки есть два конца. Многие наверняка зададутся вопросом: если современная декларация гарантирует жильцу так мало прав, не может ли человек оказаться выписанным против своей воли? Скажем, имеет ли право мстительная супруга подать заявление о выписке провинившегося в чем-либо муженька или нерадивый сын – отобрать декларацию у матери-старушки?

Успокоим: нет, просто так никто современной регистрации вас не лишит. Аннулировать запись в регистре человек может только лично. Если же владелец квартиры пожелает выписать вас тайно, ему придется доказать комиссии, что при оформлении декларации вы либо предоставили ложные сведения, либо вообще не имеете законных оснований для проживания по соответствующему адресу. **B**

# БЕЗ ВИННЫ ВИНОВАТЫЕ

## Управляющих и честных жителей делают козлами отпущения, навешивая на них чужие долги

Илона МИЛЛЕР

**Во время кризиса владельцы жилья постоянно пугают отключением коммунальных услуг. Причем поставщики грозят лишить воды или тепла не только квартиры должников, но разом весь дом. По информации Ассоциации производителей тепла, нынешней зимой долги населения за тепло выросли уже на 8%. Следовательно, перед честными жильцами вырисовывается реальная перспектива замерзнуть вместе с неплательщиками.**

## Страсти по вентилю

Многие эксперты полагают, что из ситуации имеется только один выход – договориться с поставщиками о заключении индивидуальных договоров с владельцами квартир. Сегодня такие договоры с клиентами имеет, например, *Latvenergo*. Но за долги жителей перед многими тепловыми компаниями и водоканалом по старинке отвечают домоуправления и сообщество собственников.

Тут разговор короткий: если управляющий не переводит поставщику плату за полученные домом услуги, дому на законных основаниях может быть пере-

крыт вентиль. Производители тепла пока не доводят дело до крайностей, однако регулярно напоминают, что по вине одного-двух должников той или иной услуги может лишиться весь дом.

## Мечтать не вредно

Председатель нового рижского домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* Эрвин Страупе недавно рассказал журналистам, что еще перед вступлением в должность обдумывал создание новой системы оплаты коммунальных услуг. Управляющий в такой системе отказался бы от посредничества между жильцами и поставщиками услуг,

которые должны были бы заключить между собой прямые договора.

Это означало бы, что оплаты за тепло и воду владельцы квартир производили бы в кассах тепловиков или водоканала. После чего у коммунальных предприятий не осталось бы юридических оснований отключать от услуг квартиры добросовестных плательщиков. Латвия могла бы зажить по справедливому принципу: заплатил за тепло – спи спокойно, не опасаясь отключения.

Но Эрвин Страупе пока не намерен продвигать задуманную систему прямых расчетов.

– Есть риск, что тогда жители перестанут оплачивать счета самого домоуправления, – считает Страупе. – Уже сейчас неплательщики прикидывают, какие счета оплатить сразу, а какие отложить в дальний ящик. За электричество рассчитываться нужно, иначе тебе отключат свет. По тем же соображениям люди платят за мобильный телефон и газ, оставляют деньги на продукты. Но в момент, когда платежи за тепло будут выделены в отдельный счет, жители окончательно забудут о квитанциях самих домоуправлений. Ведь должников не особо волнует, есть ли у дома дворник, вывезен ли мусор. Они могут обойтись и без этих обязательных услуг.

## Участвовать в преступной схеме не хотят!

Свое мнение на этот счет имеется у представителей обществ собственников и кооперативов. Они считают, что только прямые договора жителей

с поставщиками услуг развязали бы руки домашним самоуправлениям.

– В нашем доме 84 квартиры, – рассказал председатель кооператива в Каугури Александр Валетов, – в которых проживает около 300 человек. За коммунальные услуги задолженность накопили примерно десять семей, из которых только три собрали больше 700 латов долга, а одна поставила рекорд, не заплатив кооперативу 1500 латов.

По словам Валетова, ситуация выглядит безнадежной, поскольку сегодня обществам собственников нет никакого смысла судиться с неплательщиками, квартиры которых почти наверняка заложены в банках. В случае продажи жилья с аукциона все деньги заберет себе кредитор, а управляющий останется с носом и огромным долгом за коммунальные квартиры, взыскать который нет никакой возможности. Поэтому сейчас многие общества выкручиваются, как могут. В том числе, пуская на оплату долгов средства, собранные в фонд дома.

– Прямые договора между поставщиками и клиентами необходимы нам, как воздух, – считает Валетов, – управляющие и председатели коопе-

## ВОПРОС

ДОМ МАЛЕНЬКИЙ –  
УЧАСТОК ОГРОМНЫЙ

✉ «Участок под нашим домом является хозяйским. Жильцы начали разбираться в счетах домоуправления и выяснили: площадь нашего небольшого дома составляет всего 200 квадратных метра, управляющий от нашего имени заключил с землевладельцами целых четыре договора аренды! В общей сложности к дому «привязали» участок размером в 2850 квадратных метров. В прошлом году владельцы шести квартир вынуждены были платить за аренду 1370 лат. Почему нужна такая большая площадь? Как получить информацию о законности заключения этого договора?»

Чтобы разобраться с этим вопросом, пришлось провести настоящее расследование. Оказалось, что при подготовке вашего дома к приватизации границы присоединенного земельного участка определяла Рижская приватизационная комиссия – в соответствии с методикой определения земельных участков приватизируемых многоквартирных домов. Этот участок частично или полностью мог «наложиться» на земельный участок, находящийся в собственности других лиц. В 50 статье закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправления» определено, что собственник приватизированного объекта обязан сам заключить договор аренды земли или поручает это управляющему. Это означает, что между собственниками многоквартирного дома и собственниками земли устанавливаются отношения принудительной аренды. Как видите, домоуправление не могло само решить, какой участок присоединить к вашему дому и только выполняло указания чиновников.

ративов согласны являться администраторами платежей за тепло и воду, собирать у жителей деньги и перечислять их по назначению. Однако мы больше не желаем быть официальными посредниками в преступной схеме, по которой долги жителей автоматически считаются долгами самого домоуправления или общества.

Когда в Латвии  
настанет хорошая  
жизнь?

По словам Александра Валетова, недавно производители коммунальных услуг Юрмалы пошли на эксперимент и заключили прямые договоры с жителями нескольких домов. В новых договорах сказано, что управляющий обязан собирать плату за услуги, но ответственность перед поставщиками каждый житель несет индивидуально. – Завидую коллегам-управляющим, добившимся такого решения, – вздыхает Валетов, – на просьбы нашего дома водоканал и теплосети отвечают коротко: «Прямые договора с жителями нам не выгодны!»

Управляющие не исключают возможности обращения в суд и крепко надеются, что к их проблемам прислушается новый состав Сейма.

– Введение прямых договоров наконец сняло бы с кооперативов и обществ клеймо вечных должников, – говорит Александр, – уверен, после это-

Теперь – о суммах и размерах. Если жителей не устраивает размер присоединенного к дому земельного участка, то они имеют право добиваться его уменьшения до «функционально необходимого» размера. Для этого обращайтесь с письменным заявлением в Комиссию приватизации жилых домов Риги.

Договор на аренду земли собственники земли могут заключать как с хозяевами квартир, так и с управляющим домом (если дом не перенят с баланса самоуправления, здесь нет общества собственников или общее собрание доверило управляющему действовать от лица собственников). Для собственников земли выгоднее заключать договор аренды с одним юридическим лицом – управляющим. Если договор аренды заключается с управляющим дома, то он за свои услуги действительно имеет право брать плату – за то, что он собирает деньги с жителей. Но эту плату управляющему должны начислять не жители, а хозяин земли. **В**

го в Латвии появилось бы больше людей, готовых взять управление жильем в собственные руки. Лично я в таком случае готов обслуживать хоть десять домов. Это, кстати, было бы очень выгодно самим жителям. Сейчас наша шестиподъездная многоэтажка сама содержит всю администрацию кооператива: председателя с зарплатой 160 латов, сантехника – 190 лат, дворника – 110 лат, бухгалтера – 120 лат. При этом остаются деньги на ремонты. Если бы мы приняли в кооператив другие дома или объединились с существующими обществами собственников, то сэкономили бы на зарплатах штата около 300 латов в месяц. Эти средства я смог бы потратить на ремонт и благоустройство!

Александра Валетова досадует о том, что сегодня не может реализовать свои блестящие планы. В Юрмале много домов, желающих перейти под его крыло, но Александр не соглашается – большое количество должников сделало бы управляющего банкротом. То ли дело, если суп подавать отдельно, а мух отдельно. То есть не навешивать на общество собственников или домоуправление индивидуальные долги владельцев квартир.

Если парламент наконец законодательно обяжет поставщиков коммунальных услуг заключить с клиентами прямые договора, в Латвии настанет хорошая жизнь. По крайней мере, Валетов на это очень рассчитывает. **В**

ЭКОНОМИТЬ  
И НЕ ЗЯБНУТЬRĪGAS SILTUMS ДАЕТ СОВЕТЫ О ТОМ,  
КАК СНИЗИТЬ ПЛАТУ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Подсчеты и опыт предприятия *Rīgas siltums* свидетельствуют о том, что владельцы квартир могут самостоятельно регулировать счета за тепло. Скажем, понизив температуру в помещениях всего на один градус, можно снизить плату за отопление примерно на 6%.

Существуют и другие варианты сбережения тепла и денег жителей. Для примера возьмем многоквартирный дом. Если владельцы квартир или домоуправление примут решение снижать температуру горячей воды по ночам (с 24.00 до 6.00) с +50 до +35 градусов, расходы теплоэнергии уменьшатся еще примерно на 1%.

В офисах и нежилых помещениях тоже есть возможность сэкономить. Подсчеты показывают: если снижать температуру внутренних помещений в то время, когда нет необходимости в отоплении, можно сократить размер месячного счета даже на 20%.

Но как регулировать температуру отопления и горячей воды? Специалисты *Rīgas siltums* объясняют: для этого нужно изменить настройки индивидуальных модернизированных теплоузлов, которые работают в автоматическом режиме и таким образом позволяют регулировать потребление домохозяйствами теплоэнергии в соответствии с требованиями комфортности и платежеспособностью жителей. В Риге модернизацию прошли 99% теплоузлов.

– Желаемые параметры для индивидуальных теплоузлов определяет владелец здания или обслуживающая организация, согласовав этот вопрос с жителями, – рассказал коммерческий директор *Rīgas siltums* Ояр Светиньш. – Наше предприятие доставляет теплоэнергию до границы, определенной договором с клиентом.

Граница – это теплоузел. В теплоузле возможно отрегулировать необходимый температурный режим отопления и подачи горячей воды на определенный период времени – например, на сутки или неделю. Настройка будет зависеть от желаемой температуры внутренних помещений. Если температура наружного воздуха повысится или понизится, автоматически изменится и температура подачи тепла в теплоузел, установленном в доме.

Ояр Светиньш напоминает, что жители должны активнее проводить мероприятия по улучшению энергоэффективности своих домов, ведь это также может сильно снизить потребление теплоэнергии, а вместе с ним и счета за тепло.

К предложению коммерческого директора *Rīgas siltums* можно бы отнестись скептически, если бы не подсчеты специалистов. Предприятие провело свое исследование и обнаружил, что в домах, прошедших комплекс мероприятий по энергоэффективности, счета за тепло на 50% ниже, чем у прочих, на такие мероприятия не решившихся.

Главные условия экономии теплоэнергии, которые действительно влияют на сбережение тепла в квартире и платы за отопление, это теплотехнические показатели конструкции дома – перекрытий, наружных стен, крыши, чердака, окон и дверей, а также режим настройки теплоузла.

## ИМЕЙ В ВИДУ!

Общие теплопотери в доме распределяются примерно таким образом: перекрытие чердака – 8-14%, двери и окна – 20-30%, перекрытие подвала – 8-12%, вентиляция – 20-24%.

## ВОПРОС ЧИТАТЕЛЯ



«Правда ли, что в феврале в Риге понизится тариф на теплоэнергию?»

Совершенно верно, предприятие *Rīgas siltums* общается, что с 1 февраля при расчетах за потребленную теплоэнергию оно будет применять тариф в размере 34,69 Ls/MWh (без НДС). Это значит, что стоимость тепла по сравнению с январем понизится на 2%.

Ожидается также, что в марте и апреле тариф на теплоэнергию в Риге останется неизменным. Однако самую точную информацию об этом вы в любой момент можете получить на домашней странице *Rīgas siltums* в интернете по адресу [www.rs.lv](http://www.rs.lv). **В**

## ЦИФРА

77 %

теплоэнергии, поставленной *Rīgas siltums*, используется для отопления и приготовления горячей воды в жилых домах. Общая протяженность городских теплосетей превышает

890 км

Вот несколько простых советов, которые помогут старшим по дому и прочим жителям сберечь тепло в жилище. Им следует:

- Уплотнить люки чердака, застеклить и закрыть окна.
- Убедиться, что окна в подвале застеклены.
- Обеспечить лестничную клетку двойными дверями, которые закрываются механически.
- Заменить некачественные, поврежденные и старые окна. Если это невозможно, необходимо уплотнить щели в окнах и балконах, используя специальные теплосберегающие уплотнители.
- Освободить радиаторы от занавесей, мебели и других предметов, мешающих теплоотдаче батареи.
- За радиаторами разместить слой теплоотражающего материала.
- Если на радиаторах установлены терморегуляторы и жители планируют длительно проветривать помещение, лучше отрегулировать батареи на минимум теплоотдачи.
- Проветривать помещения нужно интенсивно и быстро, не растягивая это мероприятие. Во время отопительного сезона проветривание обязательно, поскольку позволяет впустить свежий воздух и избежать образования конденсата.
- Зимой следует закрывать на ночь жалюзи. Окно с двойным остеклением, снабженное закрытыми жалюзи, равноценно окну с тройными стеклами.
- В кухне, ванной комнате и туалете следует установить регулируемые вентиляционные люки и по мере необходимости их регулировать. **В**

# ЗАДАЧА – НАЙТИ ОБЩИЙ ЯЗЫК!

Начало на стр. 2.

– Полтора года назад наш дом якобы проголосовал за переход на самостоятельное управление, – рассказала женщина, – управляющим был выбран председатель правления общества. Но в этом решении было много неясного. Жители, потребовав протокол собрания, на котором мы вроде бы решили отделиться от домоуправления, стали отрезать от своих подписей. Одна женщина, автограф которой стоит под решением, в день собрания вообще находилась за границей.

Большие споры в доме вызвал и новый договор об управлении. Жители собирались на улице, шумели-галдели и требовали у новой власти исправления проекта договора. Был даже нанят юрист, который объяснил жителям недостатки предложенных им бумаг.

– Но наш председатель и в ус не подул, обещал исправить договор, однако никому из нас, недовольных, так и не переслал документа, – рассказывает Светлана.

## Собрание по телефону

Самолюбие Светланы было ущемлено, она решила бороться. Сначала с большим трудом добыла у председателя протокол о создании общества собственников.

– Он вручил мне бумагу на общем собрании, и другие жильцы немедленно захотели взглянуть на список членов общества. Тут и выяснилось, что в участники организации записаны люди, об этом не знавшие, – говорит Светлана.

Памятное собрание было сорвано. Кое-кто уходил из зала в больших сомнениях насчет честности правления общества. А через день председатель-управляющий объявил Светлане войну.

– В объявлениях на дверях подъездов он приглашал жильцов «не верить шарлатанам» и объявлял, что на собрании жителям показали неправильный документ, без печатей. Что же, я отправилась в Регистр предприятий и, помучавшись, достала копию протокола об образовании общества с печатью. Заодно мой архив пополнился и протоколом решения общего собрания собственников об отделении от домоуправления. Это вызвало новую бурю. Опрошенные соседи отрицали, что голосовали за самостоятельность нашего дома, – перечисляет несчастья дома читательница. – Они утверждали, что подписывались совсем за другие решения – скажем, за замену окон и дверей в подъезде.



Более того, реально присутствовавшие на собрании жители признавались, что в день отделения от домоуправления в голосовании принимали участие всего человек 30.

– Остальные голоса наш председатель якобы собирал, обзванивая жителей по телефону, – пересказала слова соседней Светланы.

## Коррекция против правил

Эти события не улучшали эмоциональной обстановки в доме. Жители нервничали, начинали замечать мелкие недоработки нового управляющего.

– Средние потери воды в нашем доме повысились до 60% в месяц, – рассказывает Светлана. – Причем эти потери управляющий делил пропорционально количеству квартир, а не по кубометрам воды, потребленным каждой семьей, как это оговаривается в соответствующих правилах Кабинета министров. Управляющий открыто смеялся над моими замечаниями и говорил, что его не касаются решения правительства.

Жильцы тоже проявили упрямство и потребовали ознакомить их с показаниями общих счетчиков воды и тепла. Поначалу председатель общества, по словам Светланы, находил тысячу отговорок, лишь бы воспрепятствовать визиту оппозиционеров в подвал, но потом сдался.

– В тот месяц потери воды неожиданно сократились до 15%, – смеется наша читательница. – Но уже

в следующем счете управляющий обязал нас оплачивать привычную 60-процентную коррекцию, а наши попытки снова спуститься в подвал жестко пресекал.

## Если нет доверия, будут споры

Жители не успокаивались, собирались у подъездов, обсуждали компромат на новую власть. Жаловались, что окна заменены только в одном подъезде, хотя деньги в ремонтный фонд собственники всех квартир платят поровну. Та же история приключилась со входными дверями, которыми управляющий облагодетельствовал только одну лестничную клетку.

– Сам председатель ради дополнительного заработка сам косил траву перед домом, сыну бухгалтера отдавал мелкие работы по покраске, – говорит Светлана.

Может, и не придирались бы жители к подобным мелочам, установив в доме атмосфера доверия. Но ее не было и в помине, отсюда и споры.

## Тайна за закрытыми дверями

Словом, Светлана со сторонниками облегченно вздохнула, узнав, что старый председатель общества продал квартиру и съехал восвояси.

В день, когда члены общества собственников собирались в соседней школе для выборов нового председателя, пожаловала на встречу и оппозиция. Тут и произошла знаменательная стычка с вооруженной охраной.

– Нас не пустили в зал, обвинили в намерении поднять скандал. Хотя мы хотели лишь молча наблюдать за ходом выборов, – возмущена Светлана.

По правде сказать, Светлана и прочие владельцы квартир, не входящие

Светлана и ее единомышленники отнюдь не обязаны полностью зависеть от решений организации, управляющей домом. Они могут даже самостоятельно созвать общее собрание собственников квартир, чтобы принять решение о смене управляющего.

В Законе о квартирной собственности говорится, что «общее собрание собственников созывается по инициативе одного или нескольких владельцев квартир или управляющего». На такое собрания следует обязательно пригласить собственников каждой квартиры – не позже, чем за неделю, путем письменного или любого другого приглашения, установленного сообществом владельцев квартир. В приглашении указывается место, время и рабочий порядок собрания.

Общее собрание собственников имеет право принимать решения, если в нем принимают участие владельцы квартир, представляющие не менее половины всех квартирных собственности. Если определенное количество владельцев квартир не являются на собрание, оно считается не состоявшимся.

в общество собственников, беспокоились, как бы «общественники» не приняли за их спиной каких-нибудь решений, связанных с будущим дома. Ведь в общество входит приблизительно половина квартирладельцев.

– Вот решат они что-нибудь за закрытыми дверями, и мы, прочие жители, станем заложниками, вынужденными выполнять приказы общества, – волнуются протестанты, – полтора года нам толкуют, что право принимать решения в доме принадлежит только обществу, не вступившим же в него собственникам нужно помалкивать. Что делать, как защититься от произвола?

## Простой рецепт

Что делать? – самый правильный в Светланином положении вопрос. Ответ на него будет очень простым: следует внимательно изучить новый Закон о квартирной собственности, вступивший в силу несколько недель назад.

В законе четко сказано, что только сообщество собственников квартир (то есть общее собрание всех владельцев, а не только членов юридического общества) может принимать важные для дома решения.

Даже если в общество входит большая часть владельцев дома, для принятия многих решений должно быть созвано открытое общее собрание. На такое собрание обязательно приглашают КАЖДОГО собственника.

Поэтому превращение в марионетку Светлане не грозит. Даже наоборот: собрав достаточное количество единомышленников, она имеет право стать инициатором общего собрания собственников, которое вернет дом под домоуправление или выберет любого другого управляющего. Потому что представитель общества собственников, открыто и противозаконно игнорирующего часть жителей дома, не имеет особых причин задержаться на посту управляющего. **B**

# ПЕРЕДАМ КВАРТИРУ В ХОРОШИЕ РУКИ

**ЧЕЛОВЕКУ, РЕШИВШЕМО ПОДАРИТЬ ИЛИ ПЕРЕДАТЬ КВАРТИРУ, НУЖНО ПОДУМАТЬ О СОБСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Георгий ШАБАЛИН

**Рано или поздно любой владелец квартиры задумывается о том, как передать свою недвижимость детям, близким или просто доверенным людям. Как это сделать так, чтобы в будущем избежать споров, неприятностей и даже, кто знает, предательства? Это мы выяснили в Совете присяжных нотариусов Латвии.**

## Подумать о будущем

Ни одна самая свехдружная семья не застрахована от склок, связанных с разделом и переделом недвижимого наследства. С наследованием жилья часто возникают конфликты, доходящие до серьезных родственных войн. Если вас такие страсти миновали, стоит заранее позаботиться о близких, по возможности правильнее распорядившись нажитым добром.

Дела, связанные с юридической сферой, изначально не могут быть однозначным и простым. Нередко человек, даже имея кое-какой арсенал знаний, взвесив все «за» и «против», приходит в нотариальную контору с готовым решением о передаче своей недвижимости. Но после разъяснений специалистов полностью меняет намерения. Где разгадка?

Жителям Латвии все еще не хватает жизненного опыта, образования и критического отношения к себе, – считает присяжный нотариус Инга Доббермане. – Например, люди в

возрасте частенько доверчивы и считают, что родственники после передачи квартиры будут добросовестно выполнять устные договоренности. Нечестные люди могут использовать такую доверчивость в корыстных целях – на словах пообещать в обмен на квартиру одно, а в договоре записать совсем другое или вообще ничего не записать. Чтобы такие случаи не допустить, владельцу квартиры необходим юридически компетентный совет.

Итак, что надо знать человеку, решившему облагодетельствовать родных и близких, передав, подарив или завещав им свою недвижимость?

## Безвозмездно, то есть даром

Первый путь передачи права собственности на недвижимое имущество – оформление дарственной. Инга Доббермане говорит, что жители Латвии чаще всего предпочитают именно дарить квартиры (многие собственники еще при жизни решают

передать недвижимость наследникам, освобождая их от дополнительных формальностей после своей смерти).

По договору дарения одна сторона безвозмездно передает имущество второй стороне имущество. Договор дарения недвижимого имущества считается заключенным, если он совершен в письменной форме и нотариально заверен. Во избежание неприятностей дарителю нужно заранее получить консультацию нотариуса. Не следует примерять на себя рассказанный «по секрету» случай соседа.

Обычно стороны обращаются к присяжному нотариусу и рассказывают о своих пожеланиях, после чего нотариус составляет проект договора. Клиенты знакомятся с документом, и при необходимости вносят коррективы, – пояснила г-жа Доббермане. – После того, как стороны полностью поймут содержание договора и подтвердят, что документ соответствует их пожеланиям, они могут его подписать. Одновременно нотариус готовит просьбу о закреплении в Земельной книге прав собственности на имя получателя.

## Договориться или подарить?

Дарение недвижимости это сделка, при которой владелец добровольно присуждает свою недвижимость другой персоне, – уточнила г-жа

Доббермане. – Но имеется и другой вариант, как еще при жизни передать свою квартиру другому человеку. Это заключение пожизненного договора содержания. В таком случае владелец отдает квартиру или дом другому лицу в обмен на то, что тот будет содержать его до конца жизни.

В случае дарения или заключения договора пожизненного содержания недвижимость будет перерегистрирована на имя получателя еще при жизни бывшего владельца, – продолжает г-жа Доббермане. – Что выгоднее для каждого человека? Универсального рецепта нет, каждый случай нужно рассматривать индивидуально. Если у владельца квартиры нет средств на жизнь и ему необходим уход, то договор дарения для него невыгоден. Ведь в таком случае человек, получивший квартиру, формально ничего не должен дарителю.

Другое дело, это договор содержания. Обязанности нового владельца квартиры по отношению к предшественнику четко прописываются в этом документе. Например, в договоре можно предусмотреть такие нюансы, как оплата коммунальных платежей, количество посещений в месяц, покупка еды и лекарств, а также, конечно, право старого владельца проживать в квартире до конца своих дней.

Но и тут могут возникнуть неожиданные сложности. Ведь чаще всего пожилые люди нуждаются не в еде, а

во внимании, что невозможно вписать в документ. Поэтому перед заключением договора нужно очень хорошо обдумать, правильного ли человека вы выбрали и можете ли вы ему довериться.

## Явное завещание лучше тайного

Наконец, третий вариант передачи квартиры или дома другому лицу, это завещание. Это одностороннее распоряжение, которое человек оставляет на случай своей смерти. Завещатель может в любое время свое завещание изменить, дополнить или вообще отменить.

Завещание может быть частным или публичным, – рассказала нам нотариус. – Частное завещание человек имеет право написать самостоятельно, пригласив двух свидетелей. Документ должен быть написан от руки, а не на компьютере или пишущей машинке, и свидетели не могут быть родственниками завещателя.

Однако частное завещание может затеряться. Поэтому, если владелец относится к делу серьезно, гораздо лучше составить публичное завещание у нотариуса, который примет его на хранение.

Что делать возможным наследникам или претендентам на недвижимость, если владелец неожиданно умер?

Надо сразу оформлять дело о наследовании, – объясняет г-жа Доббермане. – Для этого возможным наследникам следует обращаться к присяжному нотариусу, практикующему в том районе судебного округа по последнему месту жительства владельца квартиры. Нотариус пояснит, какие документы необходимы для оформления дела о наследстве и утверждения прав собственности. **В**

# СКОЛЬКО СТОИТ ДАР ПРИСТРОИТЬ

**Считается, что работа нотариуса стоит немалых денег. Сколько стоит оформление договора дарения или завещания? Что выгоднее и проще?**

## Один вариант из многих

Мы попросили присяжного нотариуса Ингу Доббермане рассказать, сколько нужно заплатить владельцу квартиры, пожелавшему подарить или завещать свою недвижимость родным, а также – заключить с кем-нибудь договор пожизненного содержания в обмен на квартиру.

За пример мы взяли сделки с двухкомнатной квартирой кадастровой стоимостью 10 000 лат, в которой живет одинокий человек (расценки указаны в соответствии с Правилами КМ № 747 «Правила, по которым определена такса вознаграждения присяжных нотариусов, и порядок ее определения»).

## Сколько стоит завещание?

Дабы завещать свои «квадраты» другому человеку, владельцу квартиры лучше всего обратиться к нотариусу. Здесь он может заверить завещание (25,30 лата) в присутствии двух свидетелей, заплатить налог на добавленную стоимость и госпошлину (2,50 лата). Пакет нотариальных услуг в этом случае обойдется в 50–55 лат. При необходимости можно заказать перевод текста завещания на русский язык (2,68 лата).

**Заметим, что цена нотариального оформления договора дарения квартиры зависит от ее кадастровой стоимости. Поэтому передача в дар престижной и шикарной недвижимости может обойтись гораздо дороже, чем рассмотренная нами сделка со скромным двухкомнатным жильем.**

Но это только первый этап. Спустя какое-то время наследники владельца квартиры должны будут вступить в свои права. Это тоже потребует расходов.

Предположим, что речь идет о прямом наследнике, – предложила нотариус, – он должен обратиться к нотариусу, который составит от его лица заявление с просьбой присудить ему наследство. Это обходится примерно в 40 лат. Плюс расходы на публикацию заявления в газете и почтовые расходы.

Далее назначается день зачтения завещания, на которое через газету приглашают всех заинтересованных лиц. Само чтение и составление документов в этот день обойдется наследникам еще в 30 лат.

Наконец наследники должны отправиться в Земельную службу и получить кадастровую справку на квартиру. Такая справка необходима для расчета государственных пошлин, зависящих от размера кадастра. При регистрации права собственности наследника в Земельной книге этому человеку придется уплатить государству

от 0,25% (если прямой наследник был задекларирован в данной квартире) до 0,5% (если проживал по другому адресу).

Прочие документы – свидетельство о владении недвижимым имуществом, удостоверение о наследстве, копия завещания и прошение для Земельной книги обойдутся наследнику примерно в 74 лата. Общий итог: затраты наследника двухкомнатной квартиры при вступлении в права наследования составят примерно 145 лат, плюс 0,25–0,5% от кадастровой стоимости недвижимости и канцелярский налог, уплачиваемые в Земельной книге – в нашем случае, всего около 195 лат.

Дорого ли это? Следует помнить, что процедура состоит из трех этапов и платить сразу за все не придется.

Разумеется, траты могут не уложиться в описанные нотариусом рамки, поскольку жизнь обычно подкидывает осложнения. Так что в этом материале мы лишь показывает ориентировочный размер расходов по оформлению завещания и получению наследства.

## «Экономный» вариант?

Многие жители Латвии полагают, что подарить квартиру значительно дешевле, чем завещать. Своя доля справедливости в этом мнении есть, но – небольшая.

Расходы по дарению средней двухкомнатной квартиры будут выглядеть так: составление договора дарения в трех экземплярах с нотариальным заверением – 133 лата, прошение в Земельную книгу – 33 лата, оформление в Земельной книге – 10 латов плюс канцелярский налог.

Однако и в этом случае получателю дара не обойтись без уплаты государственной пошлины. Если квартира перешла в собственность прямым наследником дарителя, в казну должно быть уплачено 0,5% от ее кадастровой стоимости (в нашем случае это 50 лат). Общие затраты по оформлению договора дарения и вступлению нового владельца в права собственности составляют 226 лат.

Однако заметим, что можно обойтись и без нотариального заверения договора дарения. В таком случае придется заплатить только 47 лат за составление проекта договора и расходы в Земельной книге.

Заметим, что цена нотариального оформления договора дарения квартиры зависит от ее кадастровой стоимости. Поэтому передача в дар престижной и шикарной недвижимости может обойтись гораздо дороже, чем рассмотренная нами сделка со скромным двухкомнатным жильем.

При оформлении договора содержания действительны все цены на нотариальные услуги и пошлины, относящиеся к договору дарения. **В**

# СБЕЙ СВОЙ КАДАСТР!

**Новые правила КМ понижают официальную стоимость квартиры или дома, а следовательно, и размер налога на жилье**

**Внимание, в феврале правительство приняло поправки к Правилам оценки кадастра, благодаря которым жители неблагоустроенных квартир смогут значительно сэкономить при оплате налога на жилье. Однако учтите: поправки относятся только к тем жителям Латвии, которые смогут правильно ими воспользоваться.**

Правительство не сделало ничего особенного. Оно просто позаботилось наконец-то о социальной справедливости при определении кадастровой стоимости квартир. Теперь жилье в деревянном доме или квартира с частичными удобствами будет оцениваться ниже, чем равные по площади и условной стоимости комнаты в современной многоэтажке.

«Правила подразумевают применение особых коэффициентов при оценке кадастровой стоимости зданий, – растолковали нам в Министерстве юстиции. – Эти коэффициенты помо-

гут индивидуально оценить внешние и наружные помещения дома, а также общий уровень благоустроенности строения».

Звучит непонятно! В первую очередь выясним, о каких коэффициентах идет речь. В министерстве рассказывают, что, например, при оценке подвала и гаража жилого дома будет применяться коэффициент 0,6. То есть кадастровая стоимость этих площадей будет на 40% ниже, чем у жилых помещений дома. Если в доме или его помещениях нет электричества, кадастр автоматически понизится на

40%, если отсутствует канализация – на 20%. Террасы и балконы дома будут оцениваться с применением коэффициента 0,3, что делает их дешевле жилых помещений на целых 70%!

«При кадастровой оценке квартир новые правила обязывают чиновников обращать внимание на степень их благоустройства, – сообщают эксперты Министерства экономики, – а также на этаж и разделение жилья на условные «внутренние» и «внешние» помещения».

Здесь опять необходим пример. Скажем, к квартирам без канализации и санитарного узла будет применяться коэффициент 0,6, снижающий их кадастровую стоимость на 40%, а если в квартире отсутствует только одно из этих удобств, ей полагается коэффициент 0,8.

С помощью коэффициента 0,6 будет снижена кадастровая стоимость квартир, расположенных в подвальных помещениях, а коэффициент 0,9 применят к жилью на первых этажах. В свою очередь, для помещений в деревянных домах кадастр будет рассчитан с применением коэффициента 0,8.

«Принятые правительством поправки к правилам расчета кадастра вступят в силу 1 января 2012 года, – сообщили в министерстве, – и к этому дню Государственная земельная служба должна провести перерасчет кадастровой стоимости всей зарегистрированной недвижимости. При определении размера налога на жилье в 2012 году будет учитываться именно этот, пересчитанный и сниженный кадастр».

Однако и самим собственникам зевать не стоит, поскольку работники Земельной службы сами к ним с проверкой степени благоустроенности жилья не явятся. Кадастровая стоимость большинства объектов недвижимости будет пересчитана автоматически, жители же домов и квартир, в которых была проведена перестройка, изменившая степень их благоустройства, должны сообщить об этом дополнительно до 1 июня 2011 года.

О правильной оценке недвижимости стоит позаботиться вовремя, поскольку налог на жилье в Латвии рассчитывается именно, исходя из кадастровой стоимости дома или квартиры. Так как в 2012 году налог обещают снова повысить, избавьте себя от переplat! **B**

# АВАРИЯ, А МЫ БЕЗ ШТАНОВ?

**Новые правила КМ рассказывают, в каких случаях управляющий должен провести в доме срочный ремонт. Жители, будьте начеку!**

Илона МИЛЛЕР

**В прошлом году Кабинет министров Латвии принял новые Правила «Об обследовании, техническом содержании и плановом ремонте дома, принадлежащего ему оборудования и коммуникаций». Документ расставляет все точки над *i* в вопросах ремонта любой части наших домов.**



*Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих*

Новые правила хороши в главном: они обязывают управляющего РЕГУЛЯРНО обследовать дом, чтобы выявить, в полном ли порядке находится вверенное ему хозяйство. Правила четко говорят, например, что состояние фундамента, крыши и водостоков представитель домоуправления обязан проверять раз в год. Зато обследовать газопровод и водопровод он обязан раз в месяц.

Также правила КМ наконец прояснили нам, что такое аварийный ремонт, который управляющий имеет право проводить без согласования с жителями. Внимание, домоуправление обязано срочно ликвидировать любое протекание крыши и любых труб и реагировать на такие неприятные явления, как падение элементов фасада, повреждение водостоков и т.д.

Полный перечень работ и мероприятий, который управляющий обязан проводить согласно Правилам «Об обследовании, техническом содержании и плановом ремонте дома, принадлежащего ему оборудования и коммуникаций», вы прочтаете в нашей газете. Мы же попросили председателя Рижской ассоциации управляющих Игоря Трубка рассказать, на какие пункты нового нормативного акта следует обратить особое внимание.

– Ничего нового о плановых ремонтах в доме правила не говорят, – заметил Игорь Трубка. – Такие работы (плановый ремонт крыши, фасада, коммуникаций или лифта) управляющий по-прежнему обязан согласовать с жителями, вместе с ними находя лучший способ финансирования. Но владельцы квартир и сами управляющие должны обратить внимание на 3-й раздел новых правил, рассказывающий о порядке проведения срочного ремонта.

**– В этом разделе что-то должно удивить?**

– Удивить – нет, предостеречь – да, поскольку здесь описывается порядок проведения аварийных работ в доме, не имеющем достаточных ремонтных накоплений. Согласно Закону об управлении домоуправ обязан устранить аварийные ситуации в любом случае, пусть даже с привлечением собственных средств. На работы он может потратить ремонтные накопления дома, предназначенные для других целей. Но после ликвидации аварии управляющий имеет право выставить жильцам дополнительный счет за работы или договориться об оплате ремонта в рассрочку.

**– То есть жители могут и не узнать об аварии, а через неделю получить счет за ее устранение. Как им защититься от незапланированных трат?**

– Советую на общем собрании принять решение о создании ремонтных накоплений в доме. Часто владельцы квартир отказываются от этого ради понижения ежемесячной платы за обслуживание. Но если в фонде дома нет ни сантима, то при аварии управляющий действительно может выставить хозяину каждой квартиры большой счет за срочно проведенные работы.

**– Риск, однако...**

– Именно так, поэтому жителям выгоднее каждый месяц понемногу вносить деньги в ремонтный фонд. Если авария не произойдет, накопления по решению общего собрания можно будет потратить на плановый ремонт или благоустройство. **B**

**Дома без электричества подешевеют на 40%**

**Деревянные дома подешевеют на 20%**

**Балконы и террасы подешевеют на 70%**

**Подвалы и гаражи подешевеют на 40%**

**Дома без канализации подешевеют на 20%**

С 2010 года любой владелец собственности может использовать бесплатную услугу «Мои данные в кадастре» на портале [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv). Ресурс позволяет собственнику недвижимости ознакомиться с данными кадастра и сообщить Земельной службе, если та допустила ошибку в расчете стоимости объектов.



## ПРАВИЛА КАБИНЕТА МИНИСТРОВ NR.907

РИГА, 28 СЕНТЯБРЯ 2010 ГОДА

# ПРАВИЛА ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ, ТЕХНИЧЕСКОМ СОДЕРЖАНИИ И ПЛАНОВОМ РЕМОНТЕ ДОМА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЕМУ ОБОРУДОВАНИЯ И КОММУНИКАЦИЙ

(ИЗДАНЫ СОГЛАСНО 6-Й СТАТЬЕ ПЯТОЙ ЧАСТИ ЗАКОНА ОБ УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЬЕМ)

**I. Общие вопросы**

1. Правила определяют порядок и условия обследования, технического содержания и планового ремонта дома, принадлежащего ему оборудования и коммуникаций.

2. Техническое обслуживание и плановый ремонт жилого дома и принадлежащего ему оборудования и коммуникаций (далее – инженерных коммуникаций) проводят для того, чтобы обеспечить содержание (фактическое сохранение) жилого дома в течение всего периода его эксплуатации и не допустить появления угрозы.

3. Состояние жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяют во время визуальной проверки и технического обследования. Заключение обследования присоединяют к домовому делу.

4. Если найдено повреждение, то проводится ремонт с целью обеспечения дальнейшей эксплуатации жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций. Ремонт может быть:

4.1. сверхплановый – своевременное устранение повреждений, упомянутых в данных правилах;

4.2. плановый – устранение повреждений в жилом доме в установленный управляющим срок.

5. Границы жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяют нормативные акты или договоры, заключенные между управляющим жилым домом и поставщиком соответствующих услуг.

## II. Интервалы технического обслуживания и обследования жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций

6. Техническое обслуживание, визуальную проверку, техническое обследование и устранение повреждений в жилом доме и принадлежащем ему оборудовании и инженерных коммуникациях обеспечивает управляющий жилым домом.

7. Если в жилом доме находится оборудование или инженерные коммуникации, принадлежащие другим лицам, управляющий жилым домом не имеет права запрещать владельцу соответствующих коммуникаций обеспечивать их техническое обслуживание и обследование, а также визуальную проверку.

8. Интервалы технического обслуживания и работы по техническому обслуживанию жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяет производитель или нормативные акты. Если инструкция производителя недоступна или интервалы не определены нормативными актами, их определяет управляющий жилым домом.

9. Если в жилом доме находится оборудование или инженерные коммуникации, принадлежащие другим лицам, интервалы их технического обслуживания и работы по техническому обслуживанию определяет собственник соответствующего оборудования или инженерных коммуникаций, если их не определяет производитель или нормативные акты.

10. В рамках визуальной проверки привязанного к дому земельного участка проводятся следующие действия:

10.1. для лестниц, настилов, мостов, тротуаров и подъездных путей:

10.1.1. дважды в год – визуальная проверка ливневой канализации;

10.1.2. дважды в год – визуальная проверка покрытия и поребриков;

10.2. для насаждений:

10.2.1. дважды в год – визуальная проверка крон деревьев и состояния корневой системы;

10.2.2. дважды в год – визуальная проверка влияния насаждений на состояние жилого дома, его оборудование и инженерные коммуникации;

10.3. для заборов, ограждений, ворот, опорной кладки:

10.3.1. дважды в год – визуальная проверка покраски и другого вида обработки;

10.3.2. дважды в год – визуальная проверка с целью обнаружения осадки;

10.3.3. дважды в год – визуальная проверка с целью обнаружения других повреждений;

10.4. дважды в год – визуальная проверка накопителей дождевой воды, индивидуальных устройств по очистке дождевой воды, мусорных контейнеров и площадок их размещения.

11. В рамках профилактического обследования жилого дома и принадлежащих ему основных конструкций здания раз в год проводятся следующие действия:

11.1. визуальная проверка фундамента, чтобы убедиться, что:

11.1.1. не произошла осадка здания;

11.1.2. не появились трещины;

11.1.3. не открылись швы между элементами дома (например, блоками и панелями)

11.1.4. не облупилась штукатурка;

11.1.5. не нанесен вред холодом и влагой;

11.2. визуальная проверка несущих стен, перекрытий и лестниц для того, чтобы убедиться в том, что:

11.2.1. не произошла осадка здания;

11.2.2. не открылись швы между элементами дома (например, блоками и панелями);

11.2.3. не появилась деформация;

11.2.4. не появилось пятен влаги или плесени, повреждений от конденсата;

11.3. визуальная проверка крыши и конструкций:

11.3.1. для несущих конструкций крыши;

11.3.2. кровельного покрытия;

11.3.3. швов кровельного покрытия;

11.3.4. люков и соединений крыши;

11.3.5. водостоков – на предмет чистоты;

11.4. визуальная проверка элементов фасада:

11.4.1. для фасадов, балконов, цоколей и карнизов;

11.4.2. для окон и дверей, их рам, уплотнителей, арматуры, остекления и поверхности;

11.5. дымоходов и труб – визуальная проверка с целью убедиться в том, что не появились трещины или повреждения от влаги;

11.6. визуальная проверка подвальных помещений:

11.6.1. для стен, полов и потолков – с целью убедиться в том, что не появились пятна влаги или плесени, конденсата;

11.6.2. с целью убедиться в том, что не появился конденсат на трубах водопровода или других конструкциях подвального помещений;

11.6.3. чтобы убедиться в том, что нет утечки воды.

12. Раз в год проводится визуальная проверка жилого дома и относящихся к нему внутренних помещений, их полов, поверхности стен и потолков. Проверка проводится для того, чтобы убедиться в том, что не появились трещины, проседания, конденсат, плесень или вызывающие ее факторы.

13. Раз в месяц проводится визуальная проверка следующих инженерных коммуникаций дома:

13.1. отопительной системы;

13.2. системы водоснабжения;

13.3. системы канализации;

13.4. системы вентиляции и контроля климата;

13.5. системы газоснабжения.

14. Кроме проверок, упомянутых в 10-м, 11-м, 12-м и 13-м пунктах данных правил, дополнительные визуальные проверки проводятся после бурь, наводнения, сильных осадков и прочих природных бед-

ствий, которые могут вызвать повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, а также – после аварийных ситуаций, которые могут угрожать состоянию дома.

15. Если во время визуальной проверки замечены повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, управляющий принимает решение о:

15.1. проведении сверхпланового ремонта – в случае, если констатируется одно из повреждений, упомянутых в 17-м пункте данных правил;

15.2. проведении планового ремонта и дополнении рабочего плана на управление домом;

15.3. составлении рабочего задания на техническое обследование дома.

16. Техническое обследование строения проводят в том случае, если истек средний срок эксплуатации соответствующего строения или части строения (сроки службы отдельных элементов описаны в приложении к данным правилам – *прим. ред.*).

## III. Сроки устранения повреждений жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций

17. Сверхплановый ремонт проводят, если определены следующие повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций:

17.1. протекание кровельного покрытия;

17.2. повреждение водостоков и их элементов;

17.3. пропал крепление архитектурных элементов фасада со стеной;

17.4. отслоились элементы штукатурки или карнизов;

17.5. выбиты окна или стекла в дверях, сорвана запорная арматура оконных рам;

17.6. неустойчива запорная арматура дверей;

17.7. по причине повреждений гидроизоляционного слоя протекают полы в санитарных узлах;

17.8. в печах или дымоходах появились трещины и повреждения, которые могут вызвать отравление жителей углекислым газом, угрожают пожарной безопасности дома;

17.9. трещины и негерметичность в дымовых каналах и в местах их соединения с печами;

17.10. повреждения в трубопроводах и в местах их соединения с арматурой и другими устройствами;

17.11. повреждения кабеля энергоснабжения жилого дома, которые могут вызвать нарушения поставки электроэнергии для освещения или нарушение работы инженерных коммуникаций или оборудования;

17.12. повреждения системы отопления во время отопительного сезона;

17.13. повреждения системы газоснабжения;

17.14. факторы, способствующие появлению грибка или плесени;

17.15. другие не упомянутые в данном пункте повреждения, немедленное устранение которых подразумевается нормативными актами, а также повреждения, представляющие собой значительную угрозу.

18. Повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, не упомянутые в 17-м пункте данных правил, устраняют в сроки, установленные управляющим домом.

19. Если во время визуального осмотра или технического обследования обнаружены обстоятельства, которые могут вызвать появление повреждений, управляющий жилым домом проводит необходимые мероприятия по устранению упомянутых обстоятельств.

Премьер-министр В. Домбровскис

Министр экономики А. Кампарс

# СПОКОЙСТВИЕ С ДОСТАВКОЙ НА ДОМ

**FRONTIER CLUB ПРЕДЛАГАЕТ ЖИТЕЛЯМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПЕРВУЮ СИСТЕМУ КОЛЛЕКТИВНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Лиене ВАРГА

Поздравляем, в Латвии наконец-то начала действовать система коллективной безопасности многоэтажных домов. О необходимости такой системы немало говорили раньше! Рижская дума предлагала создать Соседский патруль наподобие успешно действующего в Эстонии. Но идея застряла в кабинетах. Почему? «Самоуправление учило людей самостоятельно оберегать жилища, – говорит представитель Frontier club Юрий Кейшс, – мы же предлагаем им конкретную помощь!»



будет выделяться тревожная кнопка, – сообщил Юрий Кейшс. – Кнопка может находиться у того из соседей, который чаще других остается дома. Он сможет вызвать охрану не только в случае взлома какой-то квартиры, но и при шуме на лестнице, беспорядках во дворе. Скажем, охрана разберется с молодежью, которая слишком бурно веселится на детской площадке, проведет профилактическую работу, а в случае нужды вызовет полицию.

## Знак «Не подходи!»

Юрий Кейшс уверен, что после одного-двух визитов охранников в доме установится тишь и гладь. Потому что бомжи, наркоманы и хулиганы не пожелают соваться в подъезд, который находится под пристальным присмотром. А чтобы многоэтажку не навещали «залетные», на дверях лестничной клетки планируется размещать логотип Frontier club.

– Это будет обозначать, что в доме живут ответственные люди. Такой логотип должен быть сигналом для любого злоумышленника: «Не подходи!» – считает Юрий Кейшс.

Сейчас в Frontier club входят жители десяти многоэтажных домов Риги.

– Наш жилищный кооператив Ziepniekkalns сотрудничает с компанией Gens, – рассказала представитель кооператива Галина Савельева, – центральному пульту подключилось 16 квартир. Жители очень довольны, ведь кроме услуги они получают еще и консультации по безопасности. Наша новая охрана очень приветлива и всегда готова выручить жильцов. Словом, об этом сотрудничестве мы не жалеем!

Системы коллективной безопасности действуют сегодня во всем мире. Их цель – обеспечить порядок не только в отдельных домах, но и микрорайонах, городах и во всем государстве. Ведь, если активных и честных людей будет много, преступникам просто не найдется среди них места.

**У вас появились вопросы? Посетите домашнюю страницу Frontier club – [www.frontierclub.lv](http://www.frontierclub.lv), напишите администрации клуба по адресу [jurijsdrosi@inbox.lv](mailto:jurijsdrosi@inbox.lv) или позвоните по телефону 29108666. B**

## ВНИМАНИЕ, ОНИ СНИЖАЮТСЯ!

Предприятие Salaspils sil-tums наконец планирует понизить тарифы на теплоэнергию в Саласпилсе и Саулкальне.

В Комиссию по регулированию общественных услуг уже передан проект нового тарифа для Саулкальне. Он будет в среднем на 20% ниже нынешнего. На предприятии такое понижение объясняют мероприятиями по снижению потерь на пути тепла к потребителю.

Вот-вот будет готов и новый тариф для Саласпилса, где продолжительное время стоимость тепла была очень высокой. Сейчас Salaspils sil-tums надеется, что цену за MWh удастся сбить как минимум на 10%.

Вообще-то настало самое подходящее время для снижения тарифа, ведь «тепловые» войны докатились до самой Саласпилской думы, в результате чего полетели головы двух вице-мэров. Обычно политическая встряска приносит простому народу пользу. Будем надеяться, что так случится и сейчас.

В феврале тепло в Саласпилсе поставляется по цене 43,47 Ls/MWh. B

## ХРУЩЕВКИ НЕ В МОДЕ?

Покупатели и смотреть не хотят на так называемые хрущевки, сообщила журналистам член правления компании Nira Fonds Евгения Маркова. Жилье в старых домах, возведенных в 50-60-х годах, не удастся сбить даже по очень привлекательным ценам.

«Латвийцы не желают жить в хрущевках даже в случае, если квартиры продаются по 450–500 евро за квадратный метр», уверяет Маркова.

О чем это свидетельствует? Только об окончательном застое на рынке недвижимости: люди перестают покупать квартиры для себя и рассматривают их лишь как объект инвестиций и, возможно, новых спекуляций.

Рыночная стоимость жилья в старых домах надолго замерла на месте, нажиться на таком приобретении сложно. Следовательно, квартиру в хрущевке можно использовать только по прямому назначению – самому в ней поселиться. Жилье же в новостройках и домах 80-х годов выглядит перспективным объектом для вложения денег с целью позже получить прибыль на перепродаже.

Когда-то такая психология привела Латвию к возникновению спекулятивного пузыря на рынке недвижимости. Пузырь лопнул... Пришло время надуть следующий? B



Первые участники Frontier club в день его открытия.

## Как быстро справиться с ворами?

Для начала об идее Соседского патруля. На Западе давно смекнули, что жилища эффективнее всего охраняют сами жители. Для этого не обязательно сидеть с винтовкой на балконе или расставлять капканы на лестничной клетке. В каждом большом доме найдется человек, который присматривает за порядком и, случись что, сообщает в полицию.

– К сожалению, наша полиция не всегда оперативно реагирует на такие сообщения, – говорит Юрий Кейшс. – Недавно жители нового многоэтажного дома рассказали нам примечательную историю о воре, замеченном на их автомобильной стоянке. Его рассмотрела женщина, случайно подошедшая к окну. Она вызвала полицию, но наряд приехал, когда воришки и след простыл.

Такое отношение к безопасности со стороны властей вызывает у жильцов апатию и нежелание знать ничего, кроме собственной квартиры. Но в Латвии начал действовать Frontier club – общественная организация, ко-

торая реально печется о сохранности жилищ.

## Объединившись, платите меньше

Юрий Кейшс сообщил, что идея Frontier, представленная на открытии клуба 20 декабря, схожа с концепцией Соседского патруля: жители должны быть начеку, оберегать свои и соседские жилища. Однако красивые слова впервые подкрепляются конкретной помощью, которую будут получать члены клуба.

– Мы сотрудничаем с фирмой Gens, предлагающей услуги по охране квартир, – рассказывает Юрий Кейшс, – поэтому членам нашего клуба не придется самим ловить воров и хулиганов. В случае чего им на помощь немедленно придут профессионалы.

Охрана жилищ, как правило, стоит дорого. Но клуб «Соседской безопасности» вместе с компанией Gens разработал схему, которая позволит подключиться к охране самым небогатым собственникам квартир.

– Если в доме найдется как минимум шесть семей, желающих уча-

ствовать в программе безопасности, ежемесячная плата за подключение к пульту для каждой квартиры составит всего 5 латов, – сообщил представитель Frontier club.

## Одна кнопка на шестерых

Что за свои деньги получат жители? Первоклассную охрану жилищ, а также подключение к пульту таких важных помещений, как чердак, лифтовая шахта и подвал. Это важно, поскольку воры повадились снимать наши общие счетчики воды или дорогое оборудование лифта. Похищенные детали они за сантимы сдают в металлолом, дом же терпит колоссальные убытки – одно только восстановление общего водомера стоит 130-150 латов.

Элементарный подсчет показывает, что лучше позаботиться о безопасности дома, чем постоянно оплачивать убытки, нанесенные охотниками за цветметом. Да и общая атмосфера в доме становится более здоровой.

– Охранная фирма решила, что на каждые шесть квартир, подключившиеся к нашей системе безопасности,

# ВРЕМЯ БОЛЬШИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

**КАФЕДРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ РТУ СОТРУДНИЧАЕТ С ВЕДУЩИМИ УНИВЕРСИТЕТАМИ ЗАПАДА И ВОСТОКА**

Илона МИЛЛЕР

Если человек энтузиаст, то у него все получается. На кафедре строительного предпринимательства, экономики и управления недвижимостью факультета инженерной экономики и управления РТУ работают именно энтузиасты. Поэтому здесь всегда имеются новости как для студентов, так и для профессиональных управляющих.



## Первые управляющие-магистры

Напомним, что именно факультет инженерной экономики и управления РТУ впервые в новой истории Латвии предложил студентам программы обучения специалистов по недвижимости – экономистов, управляющих и оценщиков. Первых студентов приняли на бакалаврскую программу в 2005 году. Позже многие из этих ребят пожелали продолжить образование в магистратуре.

Нынешней зимой кафедра выпустила первых управляющих и оценщиков недвижимости с высокой научной степенью магистров, следующая партия выпускников защитит дипломы летом 2011 года. Кое-кто из вчерашних студентов, как говорят на факультете, уже задумывается о поступлении в докторантуру. Возможно ли было представить такое всего пять лет назад?

## Известны во всех странах

– Мы будем горды, если ребята из нашего первого выпуска однажды станут докторами экономических наук, – говорит директор Института строительного предпринимательства и экономики недвижимого имущества профессор Инета Гейпеле, – но поверьте, это не единственный наш повод для гордости. В последнее время программы нашей кафедры получили признание во всей Европе, у нас хотят учиться студенты из многих стран, начиная с Украины и заканчивая Америкой.

Кстати сказать, на бакалаврскую программу управления РТУ недавно уже поступил первый студент из Америки. Магистрской же программой кафедры управления недвижимостью интересуются бакалавры-выпускники крупнейших университетов ЕС. Двери для них открыты, иностранцам читают лекции на английском языке.

– А русскоязычным студентам-бакалаврам, приехавшим из-за рубежа, мы предлагаем занятия на русском, – говорит профессор Инета Гейпеле.

## Нужен единый стандарт

В то же время кафедра строительного предпринимательства, экономики и управления недвижимостью продолжает заботиться о соответствии своих программ европейским стандартам.

– В 2011 году мы примем участие в проекте Tempus, который поможет усовершенствовать содержание обучения и повысить квалификацию преподавателей, – рассказала Инета Гейпеле. – В этом крупном проекте с общим бюджетом 600 тысяч евро участвуют шесть государств. Наши преподаватели совместно с представителями других крупных университетов создадут единую рабочую группу, задача которой разработать единые стандарты для всех входящих в нее вузов.

В Европе давно говорится о том, что студентам необходимо обеспечить единое качество образования независимо от места обучения. После введения таких стандартов бакалавр-выпускник университета Латвии легко сможет продолжить обучение в магистратуре во Франции или Англии. Сеть европейских вузов, объединенных одинаково высокими требованиями к обучению, в ближайшее время обеспечит ЕС хорошо образованными экономистами, оценщиками и управляющими. Чего еще желать?

## Учиться и работать в Европе

РТУ грешно жаловаться на недостаток профессиональных вызовов. Скажем, недавно в университет с проверкой нагрянули представители Европейской ассоциации оценщиков недвижимости. Как рассказывают на кафедре строительной

экономики, эксперты приехали в Ригу со скепсисом, уезжали же в приятном удивлении: «Мы не ожидали, что маленькая Латвия может обеспечить своей молодежи столь качественное образование в сфере экономики недвижимости!»

Что приятно, пользу от таких визитов и проектов получают в первую очередь студенты. Имя РТУ становится известным в других государствах, учеников Инеты Гейпеле с удовольствием ждут в Европе. Уже во время обучения наши будущие управляющие, оценщики и экономисты отправляются за знаниями и практикой в Англию, Норвегию и Швецию.

– Расходы на такие поездки оплачивает Европа, – рассказывают в университете. – Молодой человек должен найти университет, в котором хотел бы поучиться, остальные вопросы улаживает наш отдел внешних связей. Недавно двое наших студентов отправились на практику в Германию, остались там и продолжают учиться в магистратуре Фленсбургского университета.

## Новые силы для Латвии

Есть уникальные возможности и для будущих докторантов.

– Наши ребята доказали, что благодаря полученным в РТУ знаниям легко выдерживают конкурс на места в европейских университетах. Сейчас мы предлагаем желающим поступить в докторантуру студентам отправить результаты своих исследований в Германию на оценку по стандартам DAAD. Если они выдержат конкурс, то заключат договор на обучение в Европе и право на очень большую стипендию, – рассказывает Инета Гейпеле. – Замечу, что к участникам этой программы применяется очень важное требование – после защиты докторской они обязаны вернуться на родину. Таким образом через 3–4 года Латвия получит высокообразованных специалистов, которые смогут работать в науке или сфере недвижимости.

Словом, это время – время уникальных возможностей для студентов, обучающихся строительной экономике, оценке или управлению жилья. Нужно только протянуть руку, и вот он, шанс проявить себя в Латвии или Европе!

## Почему именно РТУ?

Время от времени в газетах публикуются объявления разных учебных заведений о наборе студентов на курс управления или оценки недвижимости. Чем программа РТУ отличается от предложений вузов-конкурентов?

– Могу сказать, что настоящих конкурентов у нашей кафедры в Латвии нет, – сообщила Инета Гейпеле. – Только в РТУ можно получить степень бакалавра по управлению, оценке недвижимости или строительному предпринимательству. Остальные вузы предлагают лишь профессиональное образование 4-го уровня, соответствующее программе колледжа.

Однако выпускники других учебных заведений, получившие профессиональное образование, могут продолжить учебу в РТУ и через два года получить диплом бакалавра, а еще через полтора года – степень магистра. **В**



# ГИЛЬДИЯ ПРИГЛАШАЕТ ОБСУДИТЬ

**Будут проведены информационные семинары для управляющих. Получите свежую и актуальную информацию, обсудите волнующие вас проблемы с ведущими специалистами страны**

**26 января Гильдия управляющих пригласила своих членов на семинар, на котором все желающие могли встретиться с представителями Государственной инспекции данных и Министерства экономики.**

Разумеется, у управляющих всегда найдутся вопросы к властям. Поэтому представители Инспекции по данным пообщались с участниками семинара и объяснили, как поступать управляющим, желающим распространить информацию об обязательствах (долгах) владельцев квартир.

Государственная инспекция продолжает придерживаться мнения, что на лестничной клетке или информационной доске дома управляющему позволительно размещать только сведения, которые невозможно напрямую связать с владельцами конкретных квартир.

Что можно делать, для того чтобы сообщить собственникам квартир о задолженности соседей, не нарушая Закона о защите личных данных? Разрешается размещать в подъезде хронологический список должников, обозначая конкретные квартиры порядковыми номерами (1,2,3, причем номера не должны совпадать с номерами квартир) или буквами – А, Б, С. Если же добросовестные жители дома пожелают индивидуально уточнить сведения о соседских долгах, им нужно обращаться напрямую к управляющему.

В свою очередь представители Министерства экономики информировали управляющих о нюансах новой редакции Закона о квартирной собственности, вступившего в силу 1 января 2011 года.

Следующий семинар Гильдия управляющих проведет 9 марта. На встречу будут приглашены представители Латвийского совета присяжных судебных исполнителей, с которыми можно обсудить процесс взыскания долгов, проблемы и вопросы, с которыми в будничной оперативной работе сталкивается любой управляющий.

Информацию о вступлении в Гильдию управляющих и участии в информационных семинарах организации можно получить по телефону **29140518**, на домашней странице [www.parvaldniekugilde.lv](http://www.parvaldniekugilde.lv). Вопросы можно задать по электронной почте [info@parvaldniekugilde.lv](mailto:info@parvaldniekugilde.lv). **В**

# УРОКИ БЫТОВОЙ ЭКОЛОГИИ

Илона МИЛЛЕР

Цивилизованный мир активно занимается сортировкой отходов. После визита в Швецию ваш автор также решила примерить на себя «зеленый» образ мышления. Оказалось, впрочем, что в Латвии это непросто.

Подружка, пригласившая меня погостить в Стокгольм, однажды утром сильно удивила. Она извлекла из мусорного ведра выброшенный мною пакет из-под молока, аккуратно его помыла и куда-то унесла.

– Ты чего? – спросила я у вернувшейся девушки.

Сначала она не поняла моего вопроса (давно живет в Швеции, отвыкла от наших латвийских реалий), а когда поняла, то объяснила:

– В подвале дома стоит контейнер для бумажных отходов. Туда жители относят все картонные упаковки.

– А мыть зачем?

– Так ведь пока соберется полный контейнер, грязные пакчи успеют завонять!

В общем, вернулась я из Стокгольма домой в самом решительном настроении. Завела дома четыре пакета для разных видов отходов, заполнила их всевозможными банками и баночками и в выходной день отправилась на экоплощадку компании *Veolia vides serviss* в столичный Илгюциемс.

На сортировочной экоплощадке имеется с десяток контейнеров для сбора разных видов отходов. Под одно только стекло отведены три ящика (белое, зеленое и коричневое стекло полагается складывать отдельно). Но я столкнулась с настоящими трудностями, поскольку не понимала, куда выбрасывать банки из-под йогурта и красивые упаковки от чипсов. Пришлось зайти в офис *Veolia vides serviss* и спросить совета у специалиста компании Нормунда Петрова.



**Перерабатываются!**

Нормунд помог мне правильно рассортировать мусор и объяснил, что многие категории отходов в Латвии, к сожалению, вообще не перерабатываются. Так что собирать их в отдельные пакеты нет никакого смысла. Весь нестандартный мусор мне пришлось выбросить в обычный контейнер.

А для наших читателей, желающих жить «зелено», мы с Нормундом Петровым составили следующую инструкцию.

- Упаковка от макарон, орехов, цветов. Полипропилен (PP). Не перерабатывается в Латвии.
- Упаковка от чипсов, семечек. Фольга. Не перерабатывается в Латвии.
- Баночки из-под йогурта. Полипропилен (PP). Не перерабатывается в Латвии.
- Прозрачная упаковка из-под яиц, одноразовая посуда, банки из-под мороженого. Полистирол (PS). Не перерабатывается в Латвии.
- Консервные банки. Жесть. Отдельно не собираются, но перерабатываются.

■ Бутылки. PET-пластмасса. Перерабатываются, сдаются в отдельный контейнер для PET. «Это один из редких видов пластмассы, который мы собираем, – говорит Нормунд Петров, – но дела идут не блестяще, поскольку не многие жители готовы бросать бутылки в специальные мусорники».

■ Пачки из-под сока, молочных продуктов, вина. Картон. Перерабатывается, сдается в отдельный контейнер для бумаги. «Пластмассовые крышки можно не снимать, – утверждает Нормунд Петров. – Потому что примеси отделяются в процессе переработки».

Совет. Мыть упаковки перед отправкой на эко-площадку не стоит.

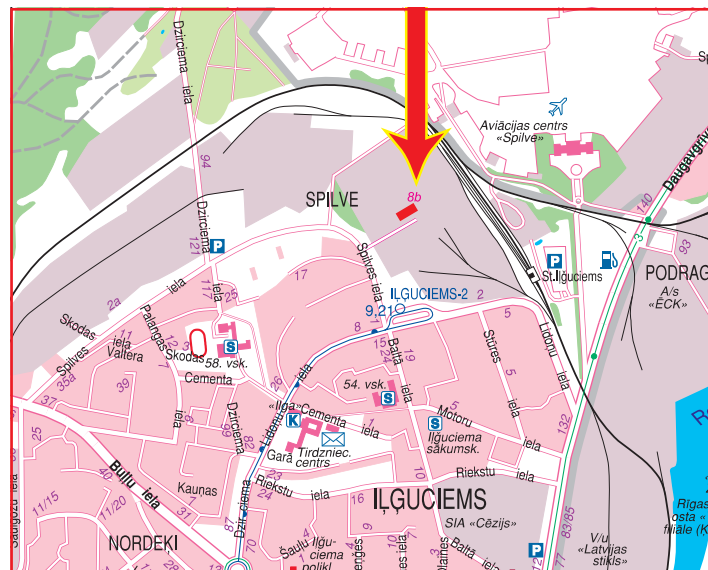
Пока задача людей, заботящихся о природе, это сортировка бумаги, картона, пленки и PET-пластмассы. А со временем, кто знает, наши «зеленые» возможности могут и расширяться. **B**

**Не перерабатываются!**



## ГДЕ?

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



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

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!**

Тел.: **29720081**

**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU**  
**APSAIMNIEKOTĀJS**

**Предложение**  
**по обслуживанию**  
**на 2011 год –**  
**на сайте [www.asrna.lv](http://www.asrna.lv)**

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

**МЕНЯЕМ СТАРЫЕ**  
**ВОДОМЕРЫ НА НОВЫЕ,**  
сертифицированные в соответствии  
с нормами MID.

**100% защита.**

Производство и сборка  
в Италии.

ул. Кандавас 41а, Рига  
Тел.: (+371) 67612523,  
67627695, 26327716

Э-почта: [sanrems@inbox.lv](mailto:sanrems@inbox.lv)



**SANREMS**

портал  
Рижской ассоциации управляющих

**[www.RigaAA.lv](http://www.RigaAA.lv)**

**Всё про обслуживание жилья**

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

