

Делаем
Вместе!

№3(31), март 2011

КРЫШИ ДОЖДАЛИСЬ ВЕСНЫ

Что сделает *Rīgas pats pārvaldnieks*,
чтобы у рижан не капало?

стр. 4

ЧЕСТНЫМ ЖИТЕЛЯМ НУЖНА ПОМОЩЬ СЕЙМА

Законы косвенно принуждают нас платить
за чужие квартирные долги.
Это ведет к катастрофе!

стр. 2, 6

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

СТОЛИЦА ПРОТИВ КОРРЕКЦИИ



92 ПРОЦЕНТА
СЛУЧАЕВ ПОТЕРИ ВОДЫ
ВЫЗВАНЫ НЕПРАВИЛЬНЫМ
СЧИТЫВАНИЕМ ПОКАЗАНИЙ
СЧЕТЧИКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ
ВОРОВСТВОМ.
РИЖСКАЯ ДУМА ЗАДУМАЛАСЬ...

стр. 3, 7

НОВАЯ ЦЕЛЬ: ЗАПЛАТИТЬ И ВЫЖИТЬ

ПОЧЕМУ ТАК РЕЗКО ДОРОЖАЕТ
АРЕНДА ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ
ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ?

стр. 8



ФАКТ

1 апреля должны вступить в силу новые дифференцированные тарифы *Latvenergo*. Повышение цен почувствуют не менее 50% домохозяйств Латвии. Несколько частных лиц, организаций и даже один депутат Сейма оспорили тарифы на электричество в **Окружном административном суде**. **B**

1001 КОММУНАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

ЖИТЕЛИ ОДНОГО ДОМА ЗАДАЮТ ВОПРОСЫ, КАСАЮЩИЕСЯ ВСЕЙ РИГИ

Георгий ШАБАЛИН

Жители многоквартирного дома по улице Раунас, 37 имеют повод для коммунальных жалоб: крыша в доме протекает, нет информации о накоплениях, разбиты дороги во дворах. На примере одного этого дома мы постарались выяснить, как действовать владельцам квартир в затруднительных ситуациях.

Эх, дороги!

Автор письма в редакцию, Александр, встретил ДК возле дома, решив сразу показать, как выглядит округа. И, надо сказать, ничем не удивил. Да, подъезды к дому в выбоинах, да, расположены мусорники слишком близко к

жилию, но сегодня это, увы, очень распространенная ситуация.

– Это сегодня, когда подморозило, все выглядит не так ужасно, хотя на льду и ямах ногу сломать легче легкого, – рассказывает Александр, – но, как только все растает или пройдет дождь, начнутся наши беды. Тогда перед домом воды будет по колено, и, чтобы выйти из него или со двора, люди станут протоптывать новые тропы. Жалуются шофера «скорой», жалуются мусорщики, но ничего не меняется. Третий год просим отремонтировать дороги, но ничего не делается. В домоуправлении говорят: раз земля принадлежит конкретным хозяевам, то и ремонт должны делать они. Но этих хозяев никто из жильцов не знает и не видел, и договора с ним никто не заключал.

Продолжение на стр. 5.

Рadiatorы **“KERMI”** Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

Предъявителю купона: 1 неделя - 0%

GOLD BONUS

дорого!!!
СКУПКА
ЗОЛОТА
И СЕРЕБРА

До 21 Ls за грамм

Пенсионерам специальные условия

Меняем старые золотые изделия на новые

ЛОМБАРД
от 5 до 15%

ул. А. Чака, 38/2, тел. 67285580
ул. Дзирнаву, 72, тел. 67288842

www.novaplus.lv

КРЫШИ

Ремонт • Замена

Дымовые трубы из нержавеющей стали

Мойка фасадов и стеклянных панелей

Индустриальный альпинизм

Моб.: 292 51 292
278 31 780

www.novaplus.lv

ЗАЩИТИТ ЛИ СЕЙМ ЧЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ?

ВНИМАНИЕ: СЕГОДНЯ ЗАКОНЫ КОСВЕННО ПРИНУЖДАЮТ НАС ПЛАТИТЬ ЗА ЧУЖИЕ КВАРТИРНЫЕ ДОЛГИ. ЭТО ВЕДЕТ К КАТАСТРОФЕ!

Лиене ВАРГА

Юридическая комиссия Сейма на прошлой неделе поддержала дальнейшее рассмотрение поправок к Гражданско-процессуальному закону, которые подразумевают возможность взыскать коммунальный долг, в принудительном порядке, выставляя на аукцион заложенную в банке недвижимость. Поправки подразумевают право управляющего взыскать коммунальные долги в первоочередном порядке, перед возвратом ипотеки.

Две квартиры губят дом?

Допускаю, что многие жители Латвии не понимают, зачем нужны такие поправки. В нашей стране многие тысячи квартир заложены в банке. Люди покупали недвижимость в долг и не думали о трудных временах. Сейчас эти трудные времена настали, и оказалось, что расплачиваться за долги вынуждены не только владельцы заложенных в банках квартир, но и их соседи.

– Поправки к Гражданскому закону очень важны, – говорит председатель Латвийской ассоциации управляющих Гирт Бейкманис. – Речь идет не о наказании владельцев заложенных квартир, а о защите всех остальных жителей Латвии.

Гирт Бейкманис объяснил, какие неприятности грозят нашим домам, если Сейм не примет поправок к Гражданскому закону, дающих домоуправлениям право первой руки на взыскание долгов.

Возьмем обычный дом в Цесисе, на улице Акменс. В этой многоэтажке

долги накопились за четырьмя квартирами. За двумя должниками числятся большие, но все-таки понятные суммы – 300 и 400 латов. Две другие квартиры задолжали гораздо больше: одна – 3 200 латов, вторая 3500.

Обе квартиры больших должников заложены в банке. Сегодня у управляющего почти нет шансов вернуть эти деньги дому. Да, он доказал свои требования в суде и передал дело судебному исполнителю, но... Легальных доходов у должников нет, квартира находится в залоге, и право первой руки на взыскание долга принадлежит банку.

Ясно, что на момент покупки квартиры жильцы брали у финансистов большие займы – по 20–30 тысяч латов. Сейчас стоимость недвижимости рухнула, на аукционе эти квартиры могут быть проданы за 10–12 тысяч латов. В такой ситуации все деньги забирает себе банк. Домоуправление же остается с носом, без единого шанса на возвращение долга даже в случае, если бывшие владельцы квартир наладят свою жизнь. Ведь они еще мно-

го лет будут расплачиваться с банками за остатки кредита.

Таким образом, на доме по улице Акменс может надолго повиснуть долг почти в 7000 латов. Убыток в такой ситуации терпят и управляющий, и честные жители многоэтажки. Ведь рано или поздно эту задолженность кому-то придется оплатить.

Больше всех должны ипотечники!

– Мне известна ситуация во всей Латвии, – говорит Гирт Бейкманис. – Долги жителей перед домоуправлениями увеличиваются. В некоторых регионах у людей совсем не осталось источников дохода, управляющие признают, что попали в тяжелую ситуацию.

На прошлой неделе Бейкманис выступал перед Юридической комиссией Сейма, защищая поправки к Гражданско-процессуальному закону. Перед этим выступлением руководитель ЛАУ проверил ситуацию с долгами все в том же Цесисе. Оказалось, что задолженность за квартиру имеют 9% жителей города.

С картой клиента “Būvniecības ABC”
Всегда дешевле!



Būvniecības ABC

Магазины “Būvniecības ABC”
Рига, Пернавас 27/28, т. 67313322, Муксалас 93, т. 67804660
Время работы: по рабочим дням 8.30 – 19.30
в субботу 9.00 – 17.00, в воскресенье 9.00 – 15.00
www.buvniecibas-abc.lv

ДВЕРИ
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ
МЕЖКОМНАТНЫЕ
ОГНЕУПОРНЫЕ

БАЛТИЈАС ДУРВИS

СКИДКА НА ОКНА 37% НА ДВЕРИ 15%

М. 27099962 Т. 67271115

WWW.BALTIJASDURVIS.LV

ОКНА
ПЛАСТИКОВЫЕ
ДЕРЕВЯННЫЕ
АЛЮМИНИЕВЫЕ

АКЦИЯ

М. 27064112 Т. 67271115

ВАННА В ВАННЕ

ЗА 2 ЧАСА!
доставка, установка,
5 лет гарантии

СДЕЛАНО В ЛАТВИИ
ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ

Т. 67243324, 26310088
www.vannavanna.lv

Продолжение на стр. 6.

ЮРИС РАДЗЕВИЧ ПОБЛАГОДАРИЛ ДВОРНИКОВ



НА РЕМОНТ ДОРОГ ВО ВНУТРЕННИХ КВАРТАЛАХ РИГА ВЫДЕЛИТ ОКОЛО МИЛЛИОНА

Прогноз погоды свидетельствует о том, что снежные неприятности Латвии в этом году закончились. Рига потратила на вывоз снега из города более 5 миллионов латов. Исполнительный директор столицы Юрис Радзевич через нашу газету особенно поблагодарил дворников города, которые, несмотря на тяжелейшие условия, этой зимой самоотверженно выполняли свою работу.

Кто должен был чистить?

Не все спальные районы были очищены в равной степени качественно. Поэтому в самоуправление обращались жители с вопросами о том, кто отвечает за состояние обледеневших, заснеженных дворов.

— Чистка и вывоз снега из внутренних кварталов находится в компетенции организации, обслуживающей конкретный дом, — объяснили нам в администрации исполнительного директора, — поэтому во время, когда ситуация стала особенно критической, Юрис Радзевич дал задание работникам районных исполнительных дирекций тщательно следить за содержанием дворов.

Это, считают в самоуправлении, дало свой результат: ситуация во многих дворах улучшилась.

«Лады» против снега неэффективны

— Обидно, что во многих случаях вывоз снега затрудняло отношение самих жителей, — посоветовал Угис Видаускис, пресс-секретарь исполнительного директора, — которые бросали свои машины посреди двора и мешали работе дворников и даже операторов по вывозу мусора.

Зима заставила вспомнить скандальную историю со снегоочистительными машинами, закупленными в прошлом году домоуправлением *Kurzemes namu apsaimniekotājs*. В бюро Радзевича признают: эксперимент, затеянный управляющим, оказался не особенно-то успешным. Нынешней зимой «Лады» со специальными лопатами использовались для уборки редких территорий, да и то в исключительных случаях. Сами же машины давно приспособили под транспортные нужды самого домоуправления — разумеется, предварительно отцепив от них скандальное снегоочистительное оборудование.

Латать ямы будут

Дворы Риги постепенно оттаивают, и на смену зимним проблемам приходят весенние. Классическая беда дорог в марте и апреле — это многочисленные ямы. Сможет ли Рижская дума выделить достаточно средств на ремонт дорожного покрытия внутренних кварталов?

— Урезание бюджета города пропорционально коснулось и программы ремонтов внутриквартальных дорог, — признался помощник исполнительного директора Видаускис, — но все же постараемся израсходовать имеющиеся средства с максимальной пользой. Условно можем говорить, что на дорожные ремонты во дворах самоуправление выделит один миллион латов. Еще один миллион, заложенный в эту программу, будет потрачен на содержание детских площадок, подготовку городских пляжей к сезону, устранению последствий аварий или стихии.

Впрочем, сохраняется надежда, что при благополучном выполнении городского бюджета столица сможет выделить на внутриквартальные ремонты дополнительные средства.

— В прошлом году город выделил миллион латов сверх запланированного на ремонт подъездов к учебным заведениям, — напомнили в бюро Юриса Радзевича. **В**

ЗАКОНЫ И СТЕЧЕНИЕ МНОГИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ ПОЗВОЛИЛИ ВЛАДЕЛЬЦАМ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ ПОВЫСИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ В ПЯТЬ-ДЕСЯТЬ РАЗ!

ЗЕМЛЯ НЕ ВСЕМ ПО КАРМАНУ

А. ШЕВЧЕНКО

Очень актуальным для Латвии становится вопрос хозяйской земли под многоэтажными домами. Владельцы многих квартир в феврале получили новые счета за аренду участков под жилыми зданиями. Кое-кого эти квитанции не просто огорчили, но шокировали: стоимость аренды возросла в 5-10 раз! Подобное повышение платы в 2011 году ожидает многих жителей, дома которых стоят на денационализированной земле.

Алла, старшая одного из домов по улице Иерикю, сообщила о ситуации в нескольких многоэтажках, стоящих на одном хозяйском участке:

— Так вышло, что два наших дома по ул. Иерикю и один соседский дом по ул. Кастранес были построены на земле, впоследствии возвращенной довоенным владельцам. Участок довольно большой — 10 000 квадратных метров. К нашему дому согласно плану привязано около 4000 «квадратов».

Долгие годы жители здания не имели ничего против платы за аренду земли. Что сделаешь, если государство не позволило им приватизировать этот участок, вернув его прежним собственникам? Против закона не попрешь. Плата в то время была терпимой. Алла вспоминает, что вплоть до конца 2010 года выкладывала за аренду около трех латов в месяц, 36 латов в год.

— Сумма немаленькая, — согласна она, — но все-таки соизмеримая.

Однако с 2011 года владельцы земли выставили жителям дома по ул. Иерикю новый счет за аренду. Узнав, что отныне она должна платить за землю 18 латов в месяц (!), Алла начала выяснять, что происходит.

— Оказалось, что кадастровая стоимость привязанного к нашему дому участка составляет 182 тысячи латов! — нервно посмеивается она, поскольку стоимость четырех гектаров земли не в центре города явно зашкаливает за разумные пределы. — Хозяева уверяют, что по закону жители обязаны не только выплатить за аренду сумму равную 6% кадастровой стоимости надела в год, но и компенсировать им налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастра.

Продолжение на стр. 7.

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs

В филиалах Rīgas namu pārvaldnieks:

- 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. Катла-

кална, 13, Плявниеки, Рига

■ торговых центрах

«Būvniecības ABC»:

● ул. Пернавас, 27/29, Рига

● ул. Мукусалас, 93, Рига

■ SIA «Akvedukts», розничный

магазин — «Akvedukti», Кекав-

ская 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 21 апреля

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



Эрвин Страупе

КРЫШИ РИГИ ДОЖДАЛИСЬ ВЕСНЫ

После тяжелой зимы главный вопрос – как привести в порядок текущие кровли?

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

В январе в Риге начало работать объединенное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks*. Руководитель организации, обслуживающей 4500 домов столицы, Эрвин Страупе рассказывает, что первой проблемой предприятия стали текущие крыши. Зима подошла к концу, мы отправились к господину Страупе с вопросом о состоянии столичных кровель и перспективах затопленных в этом сезоне квартир.

Управляющие подсчитают крыши

В одном из первых интервью Эрвин Страупе сообщал, что после январских снегопадов в Риге потекла каждая третья крыша. Такой ситуация была на территории *Rīgas namu pārvaldnieks*. Звонки и письма наших читателей подтверждали трагичность ситуации: жители жаловались на капель с потолков и спрашивали, как действовать, чтобы нынешняя зима была последней, когда им приходится переживать потопа.

Эти вопросы мы передали начальнику *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Сегодня не назову вам общего количества проблемных крыш, – предупредил Страупе. – Точная информация будет подготовлена не раньше конца апреля. К тому времени мы подведем полные итоги зимнего сезона. Сегодня же замечу, что под понятием «текущая крыша» скрывается много вполне решаемых технических проблем. К слову, в марте домоуправление издало первый номер собственной газеты *Rīgas avīze*. На страницах будущих выпусков наши клиенты узнают о результатах зимы.

– Почему же проблемы не обобщены в марте?

– Потому что отопительный сезон и таяние снега далеки от завершения. В случае новых снегопадов, которыми грозят синоптики, наша статистика пополнится.

– Позвольте передать вам вопрос наших читателей из Задвинья. Крыша их дома во время чистки снега была повреждена. Владельцы квартир интересуются: кто будет платить за ремонт?

– Такое случается. Чаще всего эта проблема касается старого шифера. Состояние этого материала настолько

плохое, что по шиферным кровлям нельзя ходить. Жители заливаемых квартир умоляют почистить снег, но во время работ шифер ломается, появляются дыры. Мы стараемся оперативно подправить (по-настоящему отремонтировать крышу зимой невозможно) и ждем тепла, чтобы решать вопрос глобально.

– Но за такие беды ответственность несет домоуправление?

– Конечно.

Контрольные сметы – весной

– Что намерен сделать *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы не допустить течи крыш в следующем году?

– Мы готовы предложить жителям контрольные сметы на работы по устранению изъянов кровель. Напомним, что часто речь идет всего лишь о необходимости утепления чердака или других несложных работах, а вовсе не о полной замене крыши. Ознакомившись со сметой, жители должны созвать общее собрание и решить: делаем ремонт или ждем у моря погоды? Если у дома есть накопления, позитивное решение весьма вероятно. Если накопительного фонда нет, мы вместе с клиентом решим, как привлечь деньги. Вероятны два варианта: повышение платы за обслуживание или использование средств ЕС.

– Разве на ремонт крыши можно привлечь европейские деньги?

– Да, если рассматривать этот ремонт как часть общей реновации дома.

– Однако согласно закону домоуправление обязано планировать крупные ремонты в конце года и до 15 октября сообщать об этих планах владельцам квартир. Вы идете другим путем: предло-

жите сметы весной. Нет ли здесь несоответствия?

– Не вижу никакой проблемы. Каждый дом имеет право в середине года созвать общее собрание и принять решение о ремонте крыши. Такому дому мы, конечно же, пойдем навстречу и окажем всяческую помощь.

Долги ремонту не помеха

– Жители жалуются, что старые рижские домоуправления отказывались ремонтировать крыши и подъезды даже при наличии накопления. Объяснения: в доме много должников...

– Это две невязанные вещи. Накопления дома существуют отдельно от индивидуальных долгов жителей. Взыскание задолженности – проблема домоуправления, его задача. Хотя чаще всего в домах, за которыми числится большой долг, накоплений как раз и нет.

– Владельцы двух-трех квартир способны влезть в десятилетиячные долги перед домоуправлением, пока их соседи продолжают исправно платить, в том числе – за будущие ремонты.

– Если ремонтный фонд создан, то наличие должников не является препятствием для начала работ.

Крыши разные важны

– Зима принесла много неприятностей. Может, домоуправление пора призвать на помощь новые технологии?

– Обсуждался вариант прокладки в водосточных трубах электрических проводов, которые, нагреваясь, не давали бы трубам замерзнуть и обеспечивали отток воды. Так делают в Германии. Но если зима такова, как

нынешняя, кабели неэффективны. Они справляются только с определенным количеством осадков, если же снег валит, как в январе этого года, электричество перестает быть актуальным.

– Нынешней зимой много говорилось о том, что на чистку крыш не хватает средств. Однако управляющий обязан заранее предусмотреть эти расходы в составе платы за обслуживание. Готов ли *Rīgas namu pārvaldnieks* правильно распланировать эти траты в следующем сезоне?

– Действительно, очень важно уже сегодня подумать о будущем. В этом году мы переняли хозяйство от малых домоуправлений и были вынуждены работать в рамках их бюджетов. Но осенью 2011 года мы намерены гораздо внимательней подойти к планированию платы за обслуживание для каждого отдельного дома. В том числе предусмотрим в смете суммы, необходимые для чистки крыш. В этом году некоторым домам вполне хватило средств, у других же денег на уборку снега с кровли было мало.

– В этом виноваты управляющие?

– Видите ли, мы можем работать с резервом и занести в смету десятикратную очистку вашей крыши в течение сезона. Но это дорогая услуга. Готовы ли клиенты платить за такой «резерв»?

– Сколько же раз следует чистить крыши от снега, если подходить к делу по совести?

– Крыши в Риге очень разные. Плоские кровли даже нынешней зимой можно было чистить только один раз. Талый снег отводится с такой крыши через ливневую канализацию, поэтому главная забота – не дать ей замерзнуть. Двухскатные крыши, особенно шиферные, мало поддаются уборке. Подъехав на подъемнике, рабочие могут освободить от льда только края такой крыши и почистить водостоки. Клиенты жалуются: «Вы не работаете, только трубы чистите!» Но именно в такой помощи нуждается их дом. Следующий вопрос о металлических крышах. В Риге некоторые такие кровли чистили четыре-пять раз. Могли бы чистить чаще, если бы не проблема человеческого ресурса – городу не хватало альпинистов.

Ждать ли компенсации ущерба?

– Жители затопленных квартир интересуются, могут ли они рассчитывать на компенсацию от домоуправления?

– Каждый случай заливания нужно рассматривать отдельно. Если обществу владельцев квартир конкретного дома после зимы 2009/2010 годов предлагалась замена или ремонт крыши, но они не пожелали тратиться, то домоуправление за потоп ответственности не несет. Я понимаю, что прийти к общему решению о ремонте крыши сложно. По-настоящему эта проблема заботит только жителей верхних этажей. Но все-таки управляющий, ремонтный план которого был отклонен жителями, не может больше оплачивать нанесенный потопом ущерб.

– Выплатит ли *Rīgas namu pārvaldnieks* компенсации жильцам тех домов, которым ремонт ранее не предлагался?

– Да. Мы уже компенсировали ущерб, нанесенный многим квартирам зимой 2009/2010 годов. Также будем работать с потерпевшими клиентами в нынешнем сезоне.

– Что представляет собой эта компенсация?

– После подсчета ущерба мы приходим к соглашению о стоимости ремонта затопленной квартиры. Как правило, живые деньги на руки не выдаем, вместо этого присваиваем жителям скидку на оплату наших счетов. Ведь речь идет не о тысячах, а о сотнях латов.

– Почему не предлагаете потерпевшим провести ремонт силами домоуправления?

– Это тоже приемлемое решение. Но люди часто предпочитают немного доплатить и сделать в квартире ремонт получше, одновременно с покраской залитого потолка переклеить обои. Домоуправление этим не занимается.

– Не справедливее ли выплата пострадавшим деньги?

– Практика показывает, что, получив «живые» деньги, владельцы квартир не всегда тратят их именно на ремонт. Поэтому скидка на оплату счетов – это самый удобный вариант как для домоуправления, так и для жителей. **B**

1001 КОММУНАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

← Начало на стр. 2.

Обыкновенная история

Из рассказа Александра получается, что по ул. Раунас, 37 все было относительно спокойно, пока жители не получили извещение о том, что теперь тепло они будут получать не от *Rīgas siltums*, а от соседней частной котельной *TOMO*. Мнения жильцов о смене поставщика тепла никто не спрашивал и договор от их лица не заключал. Сначала новое обслуживание и счета всех удовлетворяли. Проблемы начались позже, когда дом оказался в управлении частной компании. Жители беспокоились, поскольку стали получать большие счета за отопление и квартплату. А тут еще начались разборки между *TOMO* и предыдущим домоуправлением – организации не могли договориться о том, кто кому и сколько должен.

– Мы изъявили общее желание отказаться от услуг котельной *TOMO* и вернуться под крыло *Rīgas siltums*, – объяснил ситуацию Александр, – но нам сказали, что это будет стоить 12 000 лат. Якобы заново теплотрассу надо будет прокладывать. Так ли это? В общем, хотим знать, как нам жить дальше, можем ли уйти в *Rīgas siltums*?

Крыше крышка

– Или вот история с крышей, – горестно продолжил жилец. – Она у нас давно находится в аварийном состоянии. Износился утеплитель, кровля просела и вся вода бежит внутрь здания. Когда дожди или таянье снега, на пятых этажах с потолков водопад. Мы согласились на реновацию дома, но нам сказали: крышу придется ремонтировать за свой счет. Как же так? Ведь деньги на это идут из европейских фондов! А в наших домах в основном живут пенсионеры, которым такой расход не поднять. Да, у нас есть фонд накопления на ремонт. Я, например, в месяц плачу более 12 лат. Но сколько этих накоплений, никто не знает.

Отдадим дом в надежные руки

Сегодня жильцы, по словам Александра, рады бы вернуться к муниципальному домоуправлению. Но ни *Purvciema namī*, ни *Juglas namī* дом не берет. Создать бы кооператив, да не знают жители, как это делать, не нашлось среди них человека, который мог этим заняться со знанием дела.

У этого дома много нерешенных проблем.



– Народ у нас в основном пожилой – поговорили и разбежались по углам. Каждый надеется на кого-то. Мол, я согласен, но кто бы это сделал, – посетовал Александр. – И тянется это давно.

Ситуация трудная. По нынешним меркам дом на Раунас, 37 не развалюха, но ветеран преклонного возраста, построенный почти полвека назад.

– Однажды к нам подкатили представители компании *TOMO*, – рассказал Александр. – Предложили, мол, вы нас хорошо знаете, отопление вам уже десяток лет даем, давайте теперь организуем свое домоуправление. Организовали...

Все так и не так

Теперь дом обслуживает компания *TOMO namī*. Но вопросы у жильцов прежние: почему не отремонтированы дороги, почему дому запрещен возврат к городским теплосетям, почему крышу нужно ремонтировать за собственные, а не европейские деньги? Послушаем, что ответил жителям управляющий *TOMO namī* Алнис Семулис.

– О бедственном состоянии крыш домов на Раунас мы знаем, – заявил Семулис. – При подготовке проекта реновации выяснилось, что по условиям ЕС в список финансирования ремонта не входят двускатные крыши. У дома на Раунас, 37 именно такой тип крыши. Об этом мы рассказали на общем собрании. Реновации дома будет стоить около 200 000 лат. В эту сумму включены ремонт крыши, смена канализации и водопровода.

– Жители интересуются, есть ли у их дома накопления?

– Есть. Мы взяли дом на обслуживание год назад, набрали около двух тысяч лат. По предварительной смете одна только замена крыши обойдется в 14 000 лат. Поэтому для ремонта и реновации будем привлекать банковское финансирование – другого выхода просто нет.

– Разве дом не копил деньги при прошлом управляющем?

– Все, что до этого было накоплено, осталось у старого домоуправления. Оно не только деньги нам не передало, но и документацию, оставив лишь сами дома. Кроме того, мы судимся с предшественниками за 80 000 латов, которые компания задолжала за поставленное домам тепло.

– Почему нет договора аренды земли под домами на Раунас?



Растает снег – обнажатся ямы.

– С владельцами участка *SIA Specialis* и *AS Latzemes nekustamais īpašums* договориться невозможно, на компромисс они не идут. Считают, что раз закон полагает платить им 6% от кадастровой стоимости земли в год плюс налоговую компенсацию в размере 1,5% от кадастра, то так это и должно быть, и менять они ничего не хотят. Они нам за три месяца пользования землей прислали нам счет 10 645 лат. Эти компании совершенно не заботятся о своем участке, поэтому дело также идет к судебной тяжбе. Жителей в этом вопросе мы намерены защищать.

– Пока все понятно, но напоследок – самый важный вопрос. Почему вы препятствуете возвращению дома к *Rīgas siltums*?

– У нас тепло на 60 сантимов за мегаватт/час дешевле, чем городское. Платежи же большие потому, что у домов огромные потери тепла. Перейди жители в *Rīgas siltums*, будут платить больше. Но перейти они действительно не могут. К этим домам не проложена городская трасса.

– Переходить или нет – это решение жителей. Иначе получается, что управляющий держит дом в заложниках и просит за присоединение к *Rīgas siltums* 12 тысяч латов.

– Жители неправильно поняли. 12 000 лат – это цена теплоузлов. Большая часть их стоимости домами уже выплачена.

Надо быть активней!

Кто прав – управляющий или жители, невысокой платой и плохим состоянием домов? Ситуацию комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка:

– Жители имеют полное право на информацию о накоплениях дома. Согласно правилам Кабинета министров управляющий обязан не только ежегодно отчитываться о накопленных и потраченных средствах, но и по требованию жителей представлять им сведения о ремонтном фонде. Любой владелец квартиры может обратиться к управляющему с этим вопросом и получить ответ.

– Жители недовольны состоянием дорог. Могут ли они получить помощь от хозяев земли или самоуправления?

– Рижская дума реализует программу ремонта внутриквартальных дворов. Поэтому жителям необходимо обратиться в исполнительную дирекцию своего района и узнать, включен ли их аварийный дом в план ремонт на ближайший сезон. Если такой ремонт не запланирован, нужно

написать заявление с просьбой включить двор в планы на следующий год. Чем больше будет таких обращений от жильцов и управляющего, тем больше шансов на ремонт. Но если самоуправление не откликается, ремонтировать дорогу придется за счет накоплений дома. Хозяйка участка заниматься этим не обязана.

– Справедливо ли владельцы земли требуют, чтобы жители платили им аренду в размере 7,5% (6%+1,5%) от кадастровой стоимости участка?

– Закон дает им такое право. Если не удастся прийти к компромиссному решению, стороны могут обратиться в суд. Однако суд также может назначить аренду, соответствующую закону – то есть в размере 6% плюс 1,5% в качестве налоговой компенсации.

– Странная ситуация с крышей: управляющий уверяет, что замена двускатной кровли не оплачивается из фондов ЕС. Так ли это?

– При проведении комплексной реновации, обеспечивающей как минимум 20% экономии тепла, фонды ЕС оплачивают 50% от стоимости всех работ, в том числе кровельных. Неважно, какая у дома крыша, если энергоаудитор написал, что во время реновации ее нужно заменить или утеплить, эти работы будут наполовину оплачены ЕС.

– Непонятная ситуация и с теплом. *TOMO* не держит своих клиентов, но и не отпускает, убеждая их в бессмысленности возвращения к *Rīgas siltums*. Как людям разобрататься?

– Им следует сравнить тарифы двух предприятий и для начала договориться с управляющим о контроле снятия показаний общего домового счетчика тепла. Так Александр и его соседи смогут проверить, сколько теплоэнергии дом действительно получает и оплачивает. А потом я посоветовал бы жителям поторгаться с *TOMO*. 60 сантимов – это небольшая разница, нужно попросить скидку в 10–15% (это же излишки тепла от дополнительного производства). Вот это уже будет серьезный аргумент, чтобы предпочесть частную котельную. Но для таких переговоров с управляющим нужен серьезный подход всего дома. **В**

P.S. В *Rīgas siltums* нам сообщили, что городской теплотрассы к дому № 37 на ул. Раунас действительно нет, ее необходимо восстанавливать. Если у жильцов дома есть какие-либо вопросы по этому делу, задать их можно по бесплатному телефону 8000090.

ЗАЩИТИТ ЛИ СЕЙМ ЧЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ?

← Начало на стр. 2.

SIA "Ilguciemš"
 BUVMATERIĀLU TIROZINIEŠĪBA

Время менять крышу?
 Полная комплектация любой кровли!




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

от 3,21 Ls за м²

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

www.ilguciemš.lv

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

ЦЕНТР БЕЛОРУССКИХ ДВЕРЕЙ
 Натуральный шпон дуба



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

74,20 Ls
 53,96 Ls

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

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

**СДАЮТ
 ПОМЕЩЕНИЯ**

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
 + для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

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 тел.: 67109076
РАБОТАЕМ БЕЗ ВЫХОДНЫХ

– Несколько лет назад платежи задерживали около 7%, – рассказывает Бейкманис, – численно прирост вроде бы не большой. Но объем долг вырос больше, чем в три раза. Мы решили отдельно проверить владельцев заложенных в банках квартир. Таких в Цесисе оказалось всего 2,6% от общего количества квартир. Но владельцы такой недвижимости накопили 55% от общей суммы долга или 172 тысячи латов.

Очень часть долги недобросовестных владельцев квартир, заложенных в банках, превышают одну-две-три тысячи латов. Если в доме имеется две-три такие квартиры, это беда, ведь в следующем сезоне поставщики тепла вновь пригрозят жильцам отключением отопления. Управляющий и соседи в такой ситуации практически бессильны.

– Мы в Цесисе взяли за правило судиться с владельцами заложенных квартир так же, как со всеми остальными жителями. Но я понимаю других управляющих Латвии, которые не подают на ипотечников в суд, ведь обычно это не дает никакого результата! – объясняет Бейкманис.

Даже если домоуправление выиграет в суде, сегодня оно не имеет права продать имущество должника с аукциона и вернуть деньги на счет дома. За это-то право и бьются управляющие, поддерживающие поправки к Гражданскому закону.

Банки действуют хитро

Почему банки поддерживают такую ситуацию и позволяют владельцам заложенных квартир не платить за коммунальные услуги? Тут действует простая логика: банку невыгодно забирать у человека жилище, пока его рыночная цена не покрывает большей части кредита. Финансисты придерживают недвижимость до времени, когда ее можно будет отобрать с прибылью для себя. К тому же, если перенять квартиру у должника сегодня (с прицелом на будущее подорожание), то платить за коммунальные услуги придется самому банку, а это накладно.

– Помню, что до кризиса многие банки запрашивали у управляющих справки о платежной дисциплине жильцов приобретенных в кредит квартир, – говорит Гирт Бейкманис. – Но уже года три-четыре банки такой информации не требуют. После этого у жильцов-ипотечников окончательно пропала мотивация рассчитываться за коммунальные платежи.

Должники достигают с банками приблизительно такой договоренности: они понемногу оплачивают ипотеку, взамен на что банк пока не требует их выселения. Каждая сторона понимает, что это временное равновесие,

которое будет нарушено при первом же скачке цен на недвижимость. Но жильцы надеются на авось – может, тем временем их семейное благополучие улучшится, и они смогут выплатить кредит. Коммунальные платежи в это время рассматриваются, как мелкие проблемы, о которых «лучше подумать завтра».

Честных заставят платить за чужие долги?

Однако все это безобразие весьма угрожает благополучию остальных жителей Латвии. Один из управляющих согласился анонимно рассказать о том, что в действительности происходит в домах, где нашлись два-три крупных должника, обитающих в купленных в кредит квартирах.

– Пример из реальной практики: созвав общее собрание, я объяснил жильцам дома, что не могу взыскать крупные долги двух владельцев квартир, поскольку на эту недвижимость наложена ипотека. Если сами должники не возьмутся за ум, деньги будут потеряны для дома даже в случае, если мы обратимся в суд, – рассказывает управляющий.

Добросовестные жители задали вопрос: «Получается, что этот долг – около 7000 латов, придется оплачивать нам?»

– Да, в итоге так и выйдет, – подтверждает управляющий. – Когда банк отберет у должника квартиру, тот останется гол как сокол. Нам нечего будет с него взять. Тем временем за домом (именно за домом, а не за владельцами двух злосчастных квартир! – прим. ред.) будет числиться долг в 7000 латов. Поставщики коммунальных услуг рассматривают эту сумму, как общую задолженность дома или всех владельцев жильцов. Уже следующей зимой они заявят, что не подключат зданию отопление, пока дом не расплатится за прошлый сезон.

Тут и придется жителям обсуждать вопрос, что лучше: по милости двух семей остаться без тепла, пустить на оплату чужого долга ремонтные накопления многоэтажки, или скинуться на эти цели самим? Согласитесь, очень сложный вопрос.

– Ни один закон не заставит жителей платить за услугу, которую они не получали, – комментирует Гирт Бейкманис, – но существующие законодательство не дает ответа на вопрос, что делать в такой ситуации. Жизнь же подкашивает единственный выход: платить придется всем. Потому что иначе дом останется без тепла, его конструкции и коммуникации промерзнут, и здание понесет убыток куда больший, чем 7000 латов. Может статься, что позже получится взыскать с недобросовест-



Гирт Бейкманис, председатель Латвийской ассоциации управляющих

ных владельцев квартир их долги. Но что делать, если это не удастся, а также – что делать сейчас?

В этой связи появляется еще одна дурная тенденция. В домах находятся «активисты», которые предлагают для решения проблемы... сменить управляющего. Они говорят, что так долги останутся в распоряжении старого управляющего. Но законы говорят, что все невыполненные обязательства переходят к новому управляющему или собственникам дома. Так что это тоже не выход.

«Мы идем к катастрофе!»

Но даже не это самое неприятное. Кризису на рынке недвижимости не видно ни конца, ни края, и банки предпочитают замораживать взыскание долгов по ипотеке. Владельцы квартир чувствуют себя в относительной безопасности и продолжают просрочивать коммунальные платежи.

Сегодня немало ипотечников должны управляющему (и своим соседям) по две-три тысячи латов, и все идет к тому, что через пару лет эти суммы удвоятся. Как следствие, честным жителям придется оплачивать долги соседей перед каждым отопительным сезоном, а это уже катастрофа.

Эту проблему после повторного избрания премьер-министром понял Валдис Домбровскис, поручивший Министерству экономики разработать поправки к Гражданско-процессуальному закону с тем, чтобы домоуправления получили возможность взыскивать долги ипотечников и защищать своих добросовестных клиентов. Эти поправки были рассмотрены правительством и отправлены в Сейм. В парламентских комиссиях документ вызвал большие дебаты.

– Против изменений выступает Минюст, Ассоциация коммерческих бан-

ков, многие депутаты, – встревожен Гирт Бейкманис. – Хотя Комиссия по делам государства и самоуправления, а также Юридическая комиссия после долгих дискуссий одобрили дальнейшее рассмотрение законопроекта, я предвижу, что на заседании Сейма он вызовет много споров. У меня нет ответа на вопрос, почему столь здравое решение имеет много противников. Неужели мы настолько подпали под игу банков? Иначе не объяснить того, что жителей заставляют платить за долги соседей – это противоречит всякой логике, а также практике других стран.

Услышит ли Сейм глас народа?

Как уже сообщалось, поправки к Гражданскому закону предполагают ввести новый порядок взыскания долгов при продаже недвижимого имущества с аукциона. В частности, планируется, что до 10% средств, полученных от продажи имущества, будут направляться на погашение задолженностей жильца за поставку газа или теплотенергии, электроэнергии, холодной воды, за вывоз мусора, ассенизацию и обслуживание дома. После этого будут удовлетворяться материальные претензии банков, выдавших кредиты. Такой порядок предлагается ввести до 31 января 2014 года.

Сейчас слово за парламентом. Не так давно жители Латвии массово протестовали против того, чтобы Сейм законодательно позволил домоуправлениям перечислять наши ремонтные накопления в счет погашения коммунальных долгов. Были собраны тысячи подписей, и депутаты прислушались к мнению народа. Сейчас в опасности не только наши ремонтные накопления, но и семейные бюджеты! Не пора ли собраться и дать понять Сейму, что мы не согласны оплачивать чужие долги? **B**

ЗАКОНЫ И СТЕЧЕНИЕ МНОГИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ ПОЗВОЛИЛИ ВЛАДЕЛЬЦАМ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ ПОВЫСИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ В ПЯТЬ-ДЕСЯТЬ РАЗ! ЗЕМЛЯ НЕ ВСЕМ ПО КАРМАНУ

← Начало на стр. 3.

Калькулятор подтвердил: в таком случае жители 80-квартирного дома должны выплатить землевладельцам больше 13 000 латов в год, или ежемесячно вносить за аренду по 0,32 лата с квадратного метра жилья.

– Я живу в квартире площадью в 58 «квадратов», – пересчитывает плату Алла, – вот и получается, что каждый месяц я должна отдавать за землю 18 латов.

Что вызвало такой резкий рост платы за аренду хозяйских участков под многоквартирными домами? Причиной этому стало неблагоприятное для жителей стечение многих обстоятельств. В законе О земельной реформе в городах Латвии действительно сказано, что владельцы квартир должны достигнуть с хозяевами земли под домом письменную договоренность о размере арендной платы. Если прийти к соглашению не удастся, то стоимость аренды участка устанавливается в размере 6% от его кадастровой стоимости в год. Вдобавок с 1 января 2010 года пользователи земли обязаны компенсировать ее хозяевам налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастра.

Однако эта законная норма действует в Латвии не первый год, почему же рывок арендной платы произошел только в 2011 году? Этому тоже есть объяснение. Как рассказали в Министерстве юстиции, до 2010 года в Латвии был законодательно установлен «потолок» роста этой платы. Хозяин земли не имел права повышать аренду больше, чем на 25% в год.

С помощью этого «потолка» государство пыталось защитить владельцев квартир, которым было отказано в приватизации земельных участков под домами. Несколько лет это получалось. Но затем землевладельцы оспорили эту норму закона в Конституционном суде, посчитав, что она нарушает их право на получение дохода от находящейся в их владении собственности.

Увы, Конституционный суд признал, что хозяева денационализированных и прочих частных участков под многоквартирными домами правы. Согласно Сатверсме они действительно могут рассчитывать на максимально возможный доход. Поэтому 25-процентный потолок повышения платы в начале 2011 года был отменен.

В этот момент фантазия некоторых владельцев земли буквально пустилась вскачь. Они выставили жителям колоссальные счета за аренду. Печально, но ни один закон не защищает интересы собственников квартир от требований их оппонентов. Если аппетиты землевладельца не превышают планки в 6% от кадастровой стоимости участка в год, формально все в порядке.

Однако у Аллы и ее соседки остается вопрос о кадастровой стоимости участка под домами на ул. Иерикю. В договоре аренды, датированном 2005-м годом, сказано, что эта земля стоит 73 тысячи латов. В свежей же справке из Земельной службы указан

совершенно другой кадастр – 480 тысяч латов (за все 10 гектаров, привязанных к трем соседствующим домам).

– В чем причина того, что земля разом подорожала в шесть раз? – удивлены жители. – Ведь мы не раз слышали, что во время кризиса кадастры будут пересмотрены в сторону уменьшения.

Эту информацию подтвердили нам и в Земельной службе: да, в последние годы земельные кадастры имеют тенденцию к уменьшению. Но не нужно забывать, что в последние «тучные» годы официальная стоимость участков была государством сильно повышена. В то время это не сказалося на счетах жителей, потому что землевладельцев сдерживали оговоренные в законах «потолки». Но теперь, когда они отменены, жителям приходится платить за землю по полной докризисной программе. Ведь недавнее снижение кадастровой стоимости земли в разы отстает от того повышения, которые эти же участки пережили в середине десятилетия.

Что делать владельцам квартир, попавшим в настоящую западню? В первую очередь – не надеяться на снижение кадастровой стоимости участков, которое повлекло бы и падение платы за аренду. Нет, кадастры будут до последнего держаться на сегодняшнем уровне: это выгодно для государственного бюджета, получающего дополнительный налог на недвижимость.

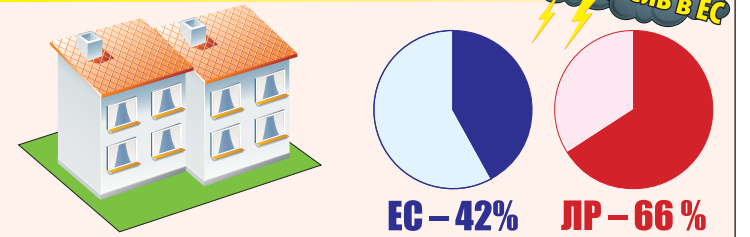
Во-вторых, следует начать переговоры с владельцем участка. Именно это остается самым вероятным выходом из тупиковой ситуации. Аргументом жителей может стать то, что завышенная цена на аренду в наше тяжелое время ведет к увеличению в доме количества должников. Возможно, хозяину выгоднее регулярно получать среднюю плату живыми деньгами, чем иметь большую прибыль, но в виде долгов, распланных на бумаге?

Если найти компромисс не удается, стороны имеют право перенести рассмотрение вопроса в суд. Но не исключено, что по решению суда жителям придется заключить с владельцем участка принудительный договор по 6-процентной ставке, установленной законом. **В**

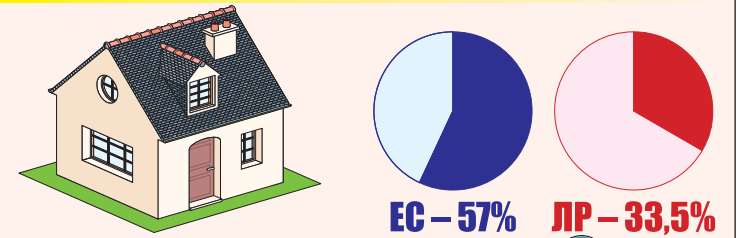
КАК ЖИВЁМ?

Европейское статистическое агентство Eurostat выяснило, что жилье в Латвии – худшее в ЕС

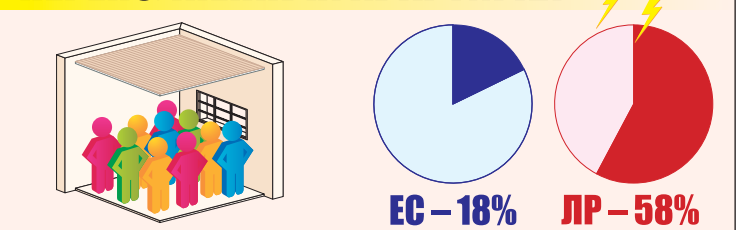
ПРОЖИВАЮТ В КВАРТИРАХ самый высокий показатель в ЕС



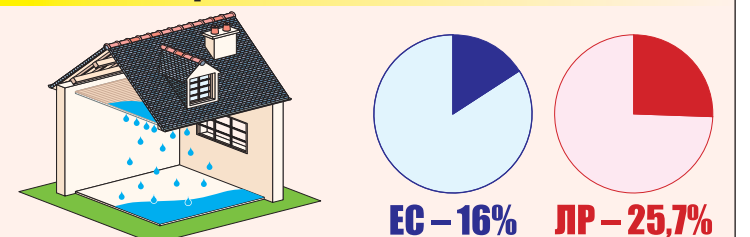
ПРОЖИВАЮТ В ДОМАХ



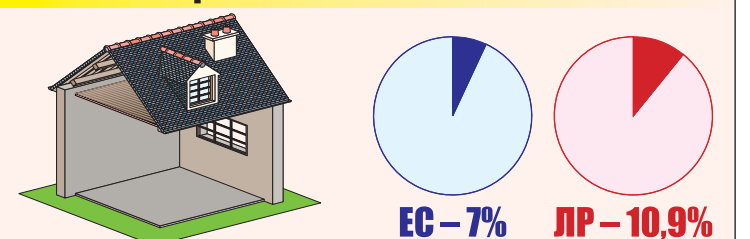
ЖИВУТ В ТЕСНЫХ И ПЕРЕПОЛНЕННЫХ КВАРТИРАХ самый высокий показатель в ЕС



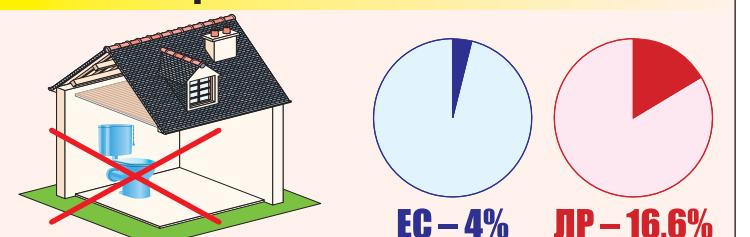
В ЖИЛИЩЕ СЫРО ИЛИ ТЕЧЕТ КРЫША



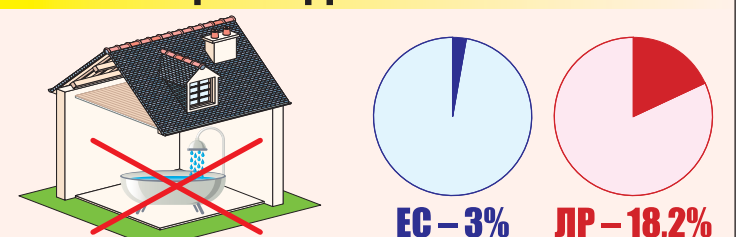
В ЖИЛИЩЕ ТЕМНО



В ЖИЛИЩЕ НЕТ ТУАЛЕТА



В ЖИЛИЩЕ НЕТ ДУША ИЛИ ВАННОЙ



ДОРОГАЯ МОЯ ВОДА

РИГА ИЩЕТ СПОСОБЫ ИЗБАВИТЬСЯ ОТ КОРРЕКЦИИ

Илона МИЛЛЕР

В Риге взяли за решение вопроса коррекции воды. Самоуправление поручило рабочей группе Департамента жилья и среды найти способы избавить город от этой проблемы.

Происхождение неучтенки

Проблема коррекции действительно очень чувствительна. Почти в каждом доме Риги ежемесячно возникает разница между показаниями общего счетчика дома и суммой показаний индивидуальных водометров. Общий прибор, принадлежащий организации *Rīgas ūdens*, обличает жителей в том, что они используют больше воды, чем указывают в квитанциях.

Поскольку владельцы квартир обязаны оплатить всю воду, полученную домом, за неучтенку тоже платят все. Отсюда появляется коэффициент коррекции. В иных домах он достигает 20%, но это еще терпимо, потому что есть в Риге дома, где ежемесячно пропадает по 100% воды, а плата жителей за услугу таким образом несправедливо удваивается.

Рижская дума взялась выяснить причины этой беды и найти противоядие.

Первое – найти причины

С законами не поспоришь. Раз они говорят, что владельцы квартир должны оплатить всю воду, потребленную домом, так тому и быть. Но жители имеют право требовать, чтобы управляющий выяснил причины потерь, а сами потери свел к разумному минимуму. Только на таких условиях и можно согласиться на оплату коррекции со спокойным сердцем.

Рижской думе известно, что многие жители не рассчитываются за потерянную воду, другие же вносят деньги с тяжелым сердцем. Пора принимать меры.

– Мы намерены определить причины большой неучтенки, – рассказала заместитель директора Департамента жилья и среды Инга Иванова, – и предложить решение проблемы – вплоть до поправок к существующим законам.

Сколько людей – столько мнений

Рабочая группа департамента заседает еженедельно. На одной такой встрече побывали и мы. Вот, что говорят эксперты Рижской думы по поводу причин, вызывающих гигантскую коррекцию воды.

Мнение единного домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*:

Потери появляются потому, что жители не одновременно считывают показания водометров. Вторая причина – противоправные действия владельцев квартир. Они намеренно включают воду тонкой струйкой, чтобы обмануть счетчик, или ставят на прибор магниты. Но винить во всем человеческую хитрость нельзя. У неучтенки есть объективные причины: в санузлах Риги так мало места, что счетчики устанавливаются с наклоном, что влияет на их точность. А также весьма сомнительно, что идеально верными могут быть приборы, многократно проходившие верификацию.

Решение проблемы *Rīgas namu pārvaldnieks* видит в повсеместной установке счетчиков одного класса, а по возможности, даже одного производителя. Сам монтаж приборов следовало бы поручить доверенным фирмам.

Мнение *Rīgas ūdens*:

Потери появляются потому, что в Латвии нет единых требований для установки счетчиков в квартирах (каждый житель может поставить водометры того класса и фирмы, которые посчитает нужными). Вторая причина большой коррекции в том, что жители неправильно считывают или указывают данные водометров в квитанциях.

Что, по мнению водоканала, следует предпринять для обуздания коррекции? В первую очередь – определить срок службы счетчиков, которые сейчас могут использоваться и 10, и 20 лет.

Мнение Департамента жилья и среды Рижской думы:

Потери воды в Риге вызваны утечками во внутренних сетях домов. Коммуникации находятся в плохом состоянии, тут бывают аварии. Второй причиной неучтенки чиновники самоуправления называют манипуляции со счетчиками: воровство воды, неверно сданные показания.

Решением, на взгляд департамента, стали бы плановые проверки счетчиков в квартирах и своевременная верификация приборов.

«Но возникает вопрос, как заставить жителей пускать комиссию в квартиру? – задает риторический вопрос Винета Дарзнице, руководитель рабочей группы департамента. – Ведь нечестные люди не открывают управляющему двери. Предлагалось списывать на такие квартиры всю разницу воды по дому. Однако правила Кабинета

та министров №1013 этого не позволяют. Мы могли бы предложить поправки к этим правилам. Наказывая скрытных жителей латом, муниципальное домоуправление могло бы проводить постоянные проверки».

Заметим только, что частные домоуправления уже сегодня имеют право списывать разницу воды на жителей, не открывающих комиссии двери. Такое наказание можно ввести в доме по решению общего собрания жителей.

Мнение эксперта Эдвина Лапинскиса, представителя компании *Sapo*:

Для снижения потерь воды нужно, чтобы за них отвечали не только жители, но и управляющий, и компания-установщик. Во всех квартирах следует установить точные счетчики, не допускающие воровства воды. Но если утечки все равно превысят 10% от общего количества использованных жителями кубометров, то разницу должна покрывать компания, которая установила и верифицировала водометры. Как вариант, неучтенку можно списывать на жителей, которые не согласились заменить счетчики на более точные.

Идеи есть, законы пока не позволяют

В этой ситуации есть положительный момент. Рижская дума занялась изучением потерь воды. Да, решения рабочей группы пока не слишком понятны. Эксперты в один голос предлагают установить во всей Риге счетчики так называемого класса С, которые невозможно обмануть. Показания приборов, по мнению экспертов, следует считывать одновременно, для чего понадобится дорогостоящая система дистанционного считывания. Кто будет финансировать замену водометров? И гарантирует ли самоуправление то, что введение новой системы сократит несправедливую плату за потери воды? До обсуждения этого чувствительного момента рабочая группа пока не дошла, а ведь именно это особо заинтересует жителей...

Предложения по сокращению коррекции воды должны быть подготовлены к началу мая. Документ поступит на рассмотрение муниципального Комитета по вопросам жилья и среды. Если идеи рабочей группы будут одобрены, Рижская дума обратится к правительству с проектом поправок к действующим нормативным актам. Ведь законы Латвии пока не позволяют городу предлагать жителям массовую установку сверхточных водометров. Как видите, впереди у нас долгая дорога... **B**

ОПЫТ

ЧАСТНИКИ ПРЕДЛАГАЮТ ВАРИАНТЫ

Лаймдота Шнидере, руководитель Латвийского общества собственников квартир:

– В рабочей группе Рижской думы я представляю частных управляющих. Мне приходится обслуживать дома двух типов – серийные и новостройки. В каждом случае мы по-своему решали вопрос коррекции воды. Скажу сразу: такой позиции, как неучтенка, в наших квитанциях никогда не было.

В 1994 году в наших домах были установлены индивидуальные счетчики воды. Но уже тогда мы решили, что водометры должны быть собственностью управляющего или общества собственников. Это означало, что устанавливать, менять и пломбировать эти приборы имели право только сантехники нашего общества. Это позволяло избежать ситуации, когда пришлый сантехник указывает в квитанции ложные показания старого счетчика.

По решению общего собрания счетчики в наших домах используются только для внутреннего контроля расхода воды. Плату же за воду мы рассчитываем по среднему потреблению в прошлом году (такой принцип применяет *Latvijas gāze*). Таким образом, жители наших серийных домов каждый месяц получают на руки одинаковые усредненные счета за воду. Если кто-то желает уменьшить плату, к нему отправляется комиссия, которая фиксирует, действительно ли по показаниям индивидуальных счетчиков эта семья сократила потребление воды.

В любой день представители кооператива могут проверить показания любого водометра в доме, ведь прибор – общая собственность. Здесь мы действуем не совсем по закону. Но все законы в Латвии написаны для бывших государственных и муниципальных домов, прошедших приватизацию и не образовавших общества собственников. Это позволяет нам, кооперативам и частным управляющим, действовать более рационально. Все наши решения поддерживает общее собрание жителей.

В новых же проектах мы с 2000-го года ставили счетчики с электронным снятием показаний. Однако в новостройках сохраняется техническая разница в 8–10%. Вся разницу по воде мы оплачиваем из так называемых эксплуатационных расходов дома.

Эксплуатационные расходы – это также деньги, полученные домоуправлением от жителей. При общей плате за обслуживание в 30 центов, из них примерно 7,5 центов владельцы квартир платят за эксплуатацию. На эти средства мы покупаем материалы для мелких ремонтов и оплачиваем разницу по воде. То есть потери все равно покрывают собственники квартир. Но они не видят в квартирном счете раздражающей графы «коррекция», что очень важно в психологическом плане.

На наш взгляд, техническую разницу воды вполне справедливо считать эксплуатационными расходами дома. К тому же, получая от жителей плату за эксплуатацию, управляющий кровно заинтересован в том, чтобы потери сократить и не понести убытка. **B**

ПРИЧИНЫ ПОТЕРЬ ВОДЫ

(по информации Департамента жилья и среды)

3%



неправильная установка счетчиков

5%



неправильная верификация и содержание счетчиков

92%

неправильное считывание показаний счетчиков, в том числе воровство



КОНСУЛЬТИРУЮТ СПЕЦИАЛИСТЫ ИЗ КОМПАНИИ RĪGAS LOGI

ОКНА — МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

Миф №1.

Монтаж ПВХ-окна — это горы мусора и грязи

Правильнее было бы сказать, что монтаж любого окна, как и всякие строительные работы, конечно, оставляет за собой мусор, но вовсе не в тех объемах, которые зачастую рисуются в нашем сознании.

В любом случае подготовьтесь к установке: уберите все с подоконника, освободите подход к окну, приготовьте мешки для мусора, накройте мебель клеенкой — так вы предотвратите оседание пыли.

Уборка и вынос мусора входят в обязанности монтажников. Однако обязательно оговорите этот момент со специалистами и пропишите этот пункт в договоре.

REHAU ОКНА
из элитного немецкого профиля

67451200
29626777
20052220

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

Миф №2.

Пластиковые окна неэкологичны

Это, пожалуй, самое распространенное заблуждение. Многих настораживает «химическое» название материала — поливинилхлорид (ПВХ) и то, что в процессе производства в пластик добавляют свинец. Начнем с того, что экологичность и натуральность — не одно и то же.

Несмотря на то, что ПВХ является продуктом сложного химического синтеза, он благодаря своим уникальным свойствам абсолютно безопасен для человека. А если вы оглянетесь вокруг, то увидите, что по сферам применения пластик сегодня — один из самых популярных материалов. вспомните, из чего сделан, например, чайник на вашей кухне. Как правило, из пластика, но разве это кого-то настораживает?

Что касается свинца, многочисленные исследования доказывают: в готовом изделии он не несет никакой угрозы. Производители профиля в данном случае приводят такой показательный пример: почти в каждой семье есть хрусталь, а это не что иное, как стекло со свинцом, причем в гораздо большей степени, чем в пластике. Однако никто из нас не считает его опасным для здоровья.

Миф №3.

Деревянные окна лучше пластиковых

Если судить по предпочтениям покупателей во многих странах мира, это совсем не так. Для любителей цифр предлагаем такую информацию: в настоящее время на Западе около 45% рам — пластиковые, 28% — деревянные и 25% — алюминиевые.

К объективным же преимуществам пластиковых окон стоит отнести то, что они практически не требуют никакого ухода. В то же время хорошо известно, что дерево, напротив, имеет свойство впитывать влагу, а потому периодически требует окрашивания.

Миф №4.

Лучшие окна делают в Европе

Действительно, Старая Европа имеет большой опыт в производстве ПВХ-профиля. Однако, учитывая перспективность развития местного оконного рынка, многие крупнейшие мировые разработчики открывают заводы в Латвии, адаптируя свои технологии под местный климат. Ведь окна, сделанные для немецких/французских/итальянских погодных условий, не всегда подходят для прибалтийских реалий.

В любом случае отметим, что определяющую роль играет не место расположения производства профиля, а технологии и качество сырьевой смеси, а она, как правило, импортируется из европейских стран.

Миф №5.

Шесть камер лучше, чем три

Количество камер — полостей, разделенных перегородками — в конструкции профиля влияет на теплозащитные свойства готового окна. Действительно, чем больше камер, тем выше этот показатель. Однако для обычных городских условий вполне

подойдут окна из трехкамерного профиля.

По степени теплозащиты специалисты сравнивают их со стеной толщиной в два кирпича. Как показывает статистика продаж, в настоящее время в Балтии наиболее популярны именно трехкамерные ПВХ-окна.

Пяти-, шести- и даже семикамерные конструкции благодаря увеличенному коэффициенту сопротивления теплопроводности оптимальны для холодных регионов. Поэтому, если вы не живете в условиях Крайнего Севера, для ваших окон вполне достаточно будет и трехкамерного профиля.

Миф №6.

ПВХ-окна «дышат»

Многие считают, что ПВХ-конструкции не «дышат», вследствие чего на них появляется конденсат.

Очевидно, что по законам физики запотевание окна может наблюдаться на стекле в любой раме: деревянной, пластиковой или алюминиевой. Ни один материал сам по себе его не вызывает. Дело в том, что зачастую проветривание зданий, построенных в советское время, держалось, в числе прочего, на неплотных стыках между окнами и стеной. И в этом отношении окна «дышали».

Но была у такой «вентиляции» и обратная сторона: постоянные сквозняки, вызывающие хронические простуды. С установкой же герметичных окон «продувание» помещения через щели и «неплотности» прекращается и вся излишняя влага конденсируется на охлажденных поверхностях — стеклах.

Избежать этого просто: достаточно проветривать помещение два раза в день по пять минут. Система ступенчатого щелевого проветривания, установленная на ПВХ-конструкциях, еще один вариант решения проблемы.

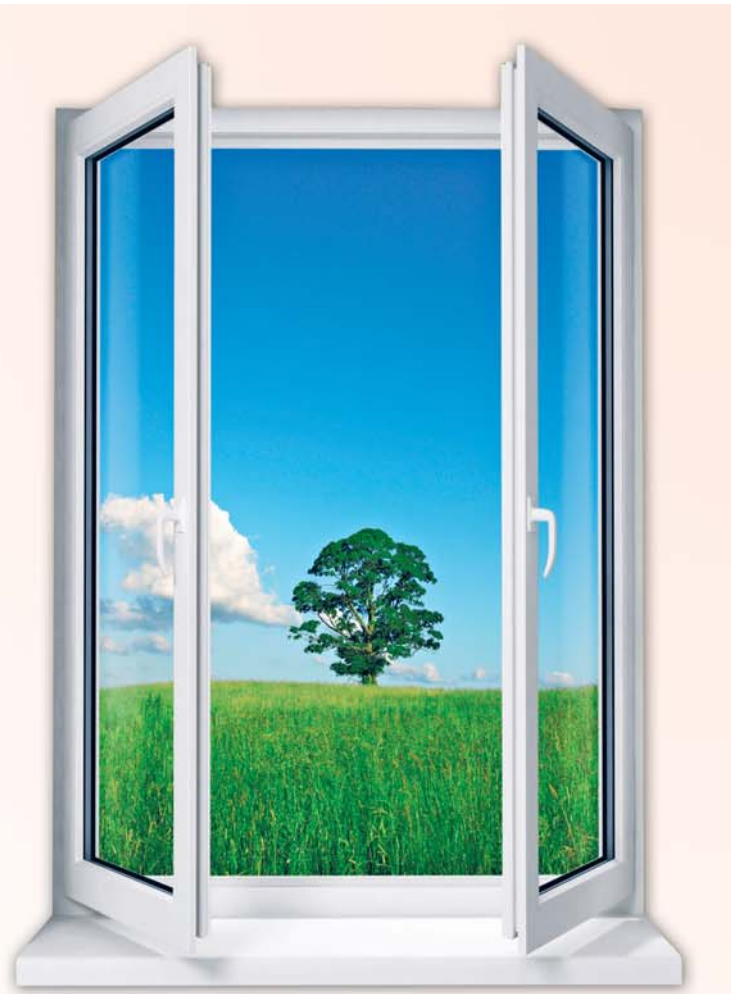
Миф №7.

У всех ПВХ-окон стандартные цвета и формы

Конечно, нет! Другой вопрос, что именно к белым изделиям стандартных конструкций привыкло большинство потребителей.

Между тем, сегодня фантазия практически ничем не ограничена. В настоящее время профиль можно ламинировать цветной пленкой.

Что же касается формы, то наряду с привычными «прямоугольниками»



пластиковое окно может быть квадратным, в виде арки и даже круглым. Ведь оконный профиль благодаря таким своим качествам, как гибкость и эластичность, позволяет воплотить любые замыслы и фантазии.

Миф №8.

Пластиковый профиль желтеет со временем

И на этот раз давайте не будем верить слухам, а рассмотрим факты. Дело в том, что свойства будущего изделия определяют добавки, используемые в его производстве. Качественные аддитивы обеспечивают белоснежный цвет окна на весь срок его службы.

Лидеры в изготовлении добавок — немецкие и австрийские фирмы. Ведущие производители работают по рецептуре сырьевой смеси, разработанной специально для отечественных условий эксплуатации. Если же компания экономит на добавках, гарантии, что ваши окна сохраняют свой белоснежный цвет, нет.

Вывод простой: необходимо покупать оконные конструкции проверенных производителей ПВХ-профиля.

Миф №9.

Матовый профиль быстрее пачкается

Однозначно утверждать это о матовом профиле нельзя. Но следить за его чистотой необходимо. Впрочем, разницы в уходе за матовым и глянцевым профилем нет: для этих целей вы можете использовать обычные мыльные растворы.

Не стоит только применять бензин, нитросоставы, растворитель или кислоты. Они могут повредить пластик и растворить вещества, стабилизирующие поверхность и предохраняющие

ее от изменения цвета. Кроме того, матовый профиль удобен тем, что на нем не видны отпечатки пальцев и мелкие царапины.

Миф №10.

ПВХ-окна слишком дороги

Как и любые хорошие изделия, ПВХ-окна стоят не очень дешево, но и не так дорого, как это было в 90-е годы, когда они только появились на отечественном рынке. Кроме того, сравнивая стоимость пластиковых окон с аналогичными по качеству деревянными, можно сделать вывод, что первые обойдутся значительно дешевле вторых.

К тому же на практике пластиковые окна способны в значительной степени возместить понесенные расходы. Всем известно, что основные затраты на коммунальные платежи приходятся в Балтии на отопление. Благодаря своим герметичным свойствам пластиковые окна способны значительно снизить энергопотери жилища, на которые приходится иногда до 50% всех расходов!

Если вы хотите раз и навсегда распрощаться со всеми мифами о пластиковых окнах, вспомните старую русскую поговорку: «лучше один раз увидеть, чем сто раз услышать».

Установив пластиковое окно в своей квартире, вы сами убедитесь, как много вокруг них создано мифов!

**Со специалистами можно связаться по адресу:
Rīga, Slokas 52,
(+371) 66066094**

СОСЕДСКИЙ ПАТРУЛЬ НАВОДИТ МОСТЫ

«Один за всех, все за одного» – ТАКОВ ПРИНЦИП РАБОТЫ КЛУБА FRONTIER, ОБЪЕДИНЯЮЩЕГО ЖИТЕЛЕЙ

Лиене ВАРГА

В Латвии появилась первый реально действующий Соседский патруль – так во всем мире называют сообщества жителей, которые сами следят за порядком в своем доме. То есть с нарушителями жители воюют, конечно, не сами, а при поддержке правоохранительных структур. Латвийскому Frontier club помогает охранная компания Gens.

Объединяясь, получайте помощь

О схеме работы клуба Frontier мы рассказывали в прошлом номере. Жителям Латвии предлагают на первый взгляд стандартное подключение к пульту охраны. Но при рассмотрении выходит, что подключение как раз необычное. Во-первых, если в доме найдется хотя бы шесть человек, озбоченных безопасностью, то абонентная плата для каждого не превысит 5 латов в месяц. Во-вторых, участники клуба Frontier получают одну тревожную кнопку на пять квартир, что помогает им вызывать охрану в случае неприятностей в подъезде, во дворе, на улице возле дома.

Охрана компании Gens гарантирует мгновенную помощь во многих ситуациях: если незнакомец копошится в замке припаркованной возле дома

машины, если в подъезде собралась пьяная молодежь, если бомжи во дворе ломают скамейки. При необходимости охрана вызовет полицию.

Злодеям в нашем доме не место!

Цель объединенной программы – обеспечить полную безопасность сначала одному дому, потом второму, а следом за ними и всему району.

Во всем мире Соседский патруль действует по принципу: «Один за всех, все за одного». Один бдительный сосед может спасти от ограбления несколько квартир. Если бдительных жителей в доме становится больше, злоумышленники начинают обходить его стороной. Об участии дома в программе Frontier оповещает специальная наклейка на дверях подъезда.



Табличка на двери отпугнет воров.

Представитель нового клуба соседской безопасности Юрий Кейшс рассказал, что программа будет искать поддержки у структурных фондов ЕС. По его мнению, система Frontier со временем должна объединить всю Латвию.

– Жители Латвии разобщены, – считает Юрий, – поэтому в наших городах процветает преступность. Нужно объединяться. Frontier club и есть та сила, которая наводит мосты между людьми.

Только аргументы

Что получают жители многоквартирных домов, вступившие в движение Frontier?

■ Им будет обеспечена качественная охрана квартир.

■ Появится возможность следить за порядком в доме и на его территории.

■ Жителей пригласят на мероприятия для группы домов или района, во время которых будут организованы встречи жителей с управляющим.

■ Во время таких встреч соседи узнают друг друга. Это помогает позже совместно решать проблемы дома.

■ Члены клуба получают бесплатную юридическую консультацию по вопросам обслуживания жилья.

■ На пульт будут поставлены не только квартиры, но и лифт, подвал, чердак. Это защитит жителей от кражи общего имущества, а значит, и от незапланированных расходов.

■ Страховые компании-партнеры движения Frontier предлагают владельцам квартир скидки на оформление страховых полисов, поскольку при наличии Соседского патруля в доме снижается риск кражи или пожара.

■ Будут взяты под контроль крыши и электрощиты. Кабельные и сетевые операторы не смогут незаконно дырявить вашу кровлю, а за законно проведенные сети должны будут вносить на счет дома пусть символическую, но плату.

■ Улучшится среда в доме и качество жизни его владельцев.

Начать доверять

– У владельцев квартир много экономических причин для вступления в клуб, – говорит Юрий Кейшс. – Но все-таки главная наша цель лежит вне области материальных выгод.

Соседский патруль намерен сделать отношения между жителями и домоуправлением прозрачными, наладить общение между соседями.

– Мы чувствуем поддержку со стороны обслуживающих организаций, работающих во благо владельцев квартир, – рассказывает Юрий. – Ведь любому управляющему, кооперативу, обществу собственников сегодня важна репутация. Если же домоуправление не желает сотрудничать с жителями, юристы клуба Frontier помогут последним грамотно защитить свои права.

У вас появились вопросы? Посетите домашнюю страницу Frontier club – www.frontierclub.lv, напишите администрации клуба по адресу jurijsdrosi@inbox.lv или позвоните по телефону 29108666.

ДАЙДЖЕСТ

Diena:

НУЖНЫ ПРЯМЫЕ ДОГОВОРА С RS

Председатель Рижской думы Нил Ушаков признал, что собственникам квартир необходимы индивидуальные договоры с предприятием Rīgas siltums (RS).

Самоуправление решает, как сделать работу RS более эффективной и дружелюбной по отношению к потребителям теплоэнергии. «Сейчас наша главная проблема заключается в том, что предприятие не может заключить индивидуальные договоры с конкретными потребителями. Это приводит к необходимости общих договоров и вместе с тем общей ответственности владельцев квартир – если тепло отключают, так сразу всему дому, а не только должникам. Муниципальное домоуправление испытывает чрезвычайно большую нагрузку, поскольку оно фактически обслуживает и защищает интересы RS», – рассказал Ушаков и объяснил, что именно домоуправления отвечают за сбор средств и действуют как посредники.

Перемены в существующей ситуации связаны с большими финансовыми вложениями, однако самоуправление стараются понять, как решать эти вопросы. «Было бы идеально, если в конечном результате каждый рижанин имел бы индивидуальный договор с RS. Однако сейчас индивидуальный договор, к сожалению, не означает возможности индивидуально подключать и отключать тепло. Перестройка системы теплоснабжения существующих зданий, если смотреть на это с точки зрения стоимости, это научная фантастика», – рассказал Ушаков.

Delfi:

ВРЕМЯ ПОЛУЧАТЬ НАЛОГОВУЮ СКИДКУ

Рижская дума уже разослала сообщения об уплате налога на недвижимое имущество в 2011 году. Предупреждения получили рижане, жилье или земля которых находятся на территории столицы.

С целью защитить жителей Рижская дума ввела значительные скидки на налог. Например, неимущие рижане, а также одинокие пенсионеры и одинокие инвалиды 1-й и 2-й группы получают скидку в размере 90%, малообеспеченные – в размере 70%. Скидка полагается и другим категориям жителей: пенсионерам и инвалидам 1-й и 2-й группы (если они задекларированы на жилой площади вместе с другим пенсионером или инвалидом 1-й или 2-й группы); политически репрессированным рижанам; семьям с тремя и более детьми в возрасте до 19 лет; семьям, воспитывающим детей-инвалидов; лицам, арендующим землю самоуправления под садовый участок и др.

Налоговая скидка применяется со следующими условиями: плательщик должен быть зарегистрирован по адресу соответствующей недвижимости, это должна быть его единственная недвижимость в Риге, к тому же объект нельзя использовать для хозяйственной деятельности. Скидка на землю, прилегающую к жилкому дому, рассчитывается на площадь до 1500 квадратных метров.

Информацию о налоговых скидках и порядке их получения можно получить по информационному телефону Рижской думы 80000850. Заявление с просьбой применить скидку следует подать в отделениях Управления доходов самоуправления по адресу: ул. Терезес, 5 или ул. Кунгу, 7/9.

Dienas bizness:

ОГРАБИТЬ ЗА 15 МИНУТ

В прошлом году количество квартирных краж в Рижском регионе снизилось на 5,3%, однако в других районах Латвии оно продолжает расти.

По данным агентства Data Serviss, 47,1% ранее судимых лиц считают, что вломиться в чужую квартиру или дом с целью ограбления очень просто. 63% опрошенных сообщили, что смогли бы повернуть кражу быстрее, чем за 15 минут, причем в любое время суток.

Как жители, так и воры указывают на то, что чаще всего из квартиры пропадают деньги и мелочи: ювелирные изделия и небольшие электроприборы. Воров также интересуют документы.

В прошлом году в Латвии произошло более четырех тысяч краж, это на 2,1% больше, чем в 2009 году. Самый стремительный прирост числа краж наблюдается в Даугавпилсе – на 25%, в Елгаве – на 18,6% и в Резекне – на 41%.

Интересно, что жители не слишком надеются на наличие в жилище собаки. По их мнению, сигнализация и камеры наблюдения более эффективны, чем живой сторож. Но сами воры признаются, что собака – главное препятствие для совершения кражи, ведь она привлекает внимание окружающих. В отдельных случаях преступники не рискуют вступать в контакт с большими сторожевыми псами.

УПРАВЛЯЮЩИЕ И СТРОИТЕЛИ – ДРУГ БЕЗ ДРУГА СПЕЦИАЛИСТАМ СЛОЖНО!



В последние годы в Латвии сильно изменилось понимание профессии управляющего. Раньше считалось, что домоуправом может стать любой, теперь общество осознало – для выполнения работ по обслуживанию необходимы опыт и соответствующее образование. Единственный в Латвии вуз, предлагающий академическое образование в сфере управления и оценки недвижимости, это РТУ.

Кто они?

На кафедре строительного предпринимательства, экономики и управления недвижимым имуществом факультета инженерной экономики и управления РТУ обучаются сотни студентов. В будущем это бакалавры и магистры в области экономики и управления недвижимым имуществом, профессиональные работники обслуживающих организаций. Возможность получить образование в этой сфере повышает уважение к труду управляющих и внушает надежду на то, что в скором времени рынок управления недвижимостью в Латвии будет приведен в полнейший порядок.

Исследования опережают время

Но вот, что важно: за несколько лет после своего открытия кафедра стала центром интереснейших научных и общественных исследований.

– Может, в своих инициативах мы опережаем время, – размышляет директор Института строительного предпринимательства и экономики недвижимости имущества профессор Инета Гейпеле. – Например, в годы рецессии мы беремся изучать процессы городского и регионального развития в контексте экологии и изменения климата.

Такое исследование проводит группа ассоциированного профессора Яниса Ванасга. Развитие городов должно гармонизировать с

климатом, считают ученые. Как это связано с сферой управления жильем? Да самым прямым образом! Одним из краеугольных камней городской среды является жилищная политика и энергетика. Правильное обслуживание жилья приносит пользу природе, городу и всему обществу.

– Из этого делаем вывод: управляющий – тот человек, который находится на стыке жилищных и энергетических проблем нашего общества, – говорит Инета Гейпеле, – и он обязан эти проблемы решать.

Без управляющего даже дом не построить

За этими словами – вполне конкретные ситуации. Недавно в Латвийском объединении инженеров-строителей прошла дискуссия. Говорили о том, что управляющему необходимо участвовать в судьбе дома со дня начала его проектирования. Звучит странно, но... Факты говорят, что представители РТУ правы: мнение управляющего о еще не построенном доме может стать решающим.

– Сегодня в Латвии мы видим проблемные новостройки, – признала профессор Гейпеле. – Архитекторы со строителями желали сделать нечто уникальное, использовать научные ноу-хау. А в реальности умная система того же отопления просто не работает. Управляющий ничего с этим поделать не может – шикарный дом необходимо наполовину снести, что-

бы правильно установить отопительное оборудование!

Участие управляющего-практика в проектировании дома позволяет архитекторам и строителям использовать его знания. Недаром в пословице говорится: «Одна голова хорошо, а две лучше».

– На дискуссии Латвийского объединения инженеров-строителей мы пришли к решению о том, что в сфере новостроек строители и управляющие не могут работать друг без друга. Ведь управляющий заинтересован в том, чтобы иметь возможность обслуживать дом, который сдан в эксплуатацию девелопером. Строителю же нужно, чтобы управляющий вообще принял дом на обслуживание – этого не случится, если в процессе возведения были допущены благоглупости, – рассказала об инициативах своей кафедры Инета Гейпеле.

Дискуссии свидетельствуют о том, что в ближайшее время роль управляющего в жилищной политике и строительстве будет увеличиваться. Управляющий из человека, задачи которого мало кому понятны, превращается в уникального эксперта, советы которого необходимы всем – и строителям, и политикам, и экономистам в области недвижимости. Поэтому спрос на образованных специалистов в области обслуживания и экономики жилья будет расти, в этом нет сомнений: ни один успешный выпускник кафедры строительного предпринимательства, экономики и управления недвижимым имуществом без работы не останется. **В**

МĀЈА I: ОБСУДИМ РЕНОВАЦИЮ!



На выставке получите ответы на вопросы о программе утепления

А. ЯНЕЛСИТИС

С каждым годом повышается стоимость необходимых человеку ресурсов – газа, электроэнергии и тепла. Поэтому все актуальнее становится вопрос, как экономить средства, утепляя здания, контролируя и регулируя температуру помещений, восстанавливая инженерные коммуникации, снижая расход энергии для системы освещения и электроприборов.

Построенные в прошлом столетии многоквартирные жилые дома отличаются большими теплопотерями, здания устарели и требуют восстановления с помощью реновации и утепления. 13 марта 2008 года Сейм принял закон Об энергоэффективности здания, цель которого – способствовать более рациональному использованию ресурсов с помощью улучшения энергоэффективности зданий. Вместе с этим законом наша страна приняла также директиву Европарламента 2002/91 ЕК от 16 декабря 2002 года – «Об энергоэффективности зданий».

Уже длительное время владельцы квартир в многоквартирных домах имеют возможность реновировать и утеплить свои дома с помощью государства и ЕС. Это предусмотрено программой «Мероприятий по улучшению теплоустойчивости многоквартирных домов, которые предлагает Европейский фонд регионального развития (ERAF). Для реновации общей собственности дома можно привлечь европейское софинансирование в размере до 50–60% от общей стоимости работ. Для этого владельцы квартир на общем собрании, приняв большинством голосов соответствующее решение, должны согласиться на улучшение энергоэффективности дома путем реновации.

Информацию по этим вопросам, интересующим многих владельцев квартир в многоквартирных домах, можно будет получить во время международной выставки строительства, ремонта и интерьера *Māja I*. Выстав-

ка пройдет в международном выставочном центре на Кипсале с 17 по 20 марта.

В течение всей выставки будет работать информационный стенд, на котором можно ознакомиться с правилами, позволяющими претендовать на софинансирование реновации из фондов ЕС. 18 марта в 11 часов в рамках выставки пройдет семинар «Роль владельцев квартир и управляющего в реновации зданий с целью повышения их энергоэффективности».

Семинар проводится организатором международных выставок – компанией *BTI*, Министерством экономики, Латвийским агентством развития и инвестиций, Латвийской ассоциацией управляющих, Латвийской гильдией управляющих. Представители этих организаций во время семинара выступят с сообщениями об актуальных новинках законодательства в вопросах управления жильем, возможностях привлечения средств *ERAF* для реновации многоквартирных жилых домов, организации и управлении процессом утепления и прочих актуальных темах.

В семинаре примет участие директор фонда «Восточно-европейская инициатива по поддержке развития жилья» *Кнут Хеллер*, который поделится своим опытом. За двадцать лет в Германии было обновлено примерно 80% проблемных квартир. Процесс проходил гораздо проще, чем в Латвии, поскольку жители охотно пользовались поддержкой государства.

Начиная с этого года Министерство защиты среды и регионального развития открывает еще один проект, по которому любой владелец жилья может получить от государства до 7000 латов на оборудование жилища устройствами по производству «зеленой» энергии. Это заставляет нас подумать о природе и получать тепло и электричество от ветра, солнца или воды.

Во время выставки каждый сможет получить информацию и ответы на интересующие его вопросы о возможностях повышения энергоэффективности жилья. **В**

ВНИМАНИЕ, НЕ ПРОПУСТИТЕ!

РТУ и Министерство экономики продолжают серию семинаров об утеплении

Весь прошлый год на кафедре строительного предпринимательства, экономики и управления недвижимым имуществом факультета инженерной экономики и управления РТУ проходили семинары, посвященные вопросам реновации и утепления жилья. На этих встречах жители, представители обществ собственников, кооперативов и домоуправлений могли встретиться со специалистами и задать им свои вопросы.

– Впереди у Латвии долгий путь к качественной и ответственной реновации жилья, – считает Инета Гейпеле, – например, в Германии архитектор и строитель отвечают за результаты утепления в течение 30 лет, у нас же – только два года. Юристам стоило бы продумать, как повысить ответственность исполнителей реновации, причем на самом высоком законодательном уровне.

Но главным препятствием к массовому утеплению жилья становится не работа строителей (сегодня в Латвии уже есть компании, способные реновировать здание по высшему классу), а отсутствие информации у жителей. Как принять решение о реновации? Как претендовать на софинансирование от фондов ЕС? Как сэкономить, не потеряв в качестве?

На эти вопросы отвечают приглашенные РТУ специалисты, преподаватели университета и управляющие-практики. Следующий семинар состоится 20 апреля и будет посвящен теме

«Строительная закупка, договор и стройнадзор для многоэтажного дома».

Планируется, что семинары будут проходить до конца 2010/2011 учебного года в каждую третью среду месяца. Каждый семинар будет посвящен конкретной теме – начиная от новостей в области обслуживания недвижимости до актуальных вопросов реновации жилья.

План семинара 20 апреля:

18.00. Процедура закупки в строительстве. Ошибки и решения. *Даце Гайле, Бюро по надзору за закупками.*

18.40. Вопросы и ответы.

18.50. Договор со строителем. *Андрис Малниекс, Министерство экономики.*

19.30. Вопросы и ответы.

19.40. Стройнадзор. *А. Дзиркалис, Латвийское объединение инженеров-строителей.*

Подробную информацию о семинарах можно получить в Министерстве экономики, по электронной почте inese.berzina@em.gov.lv или по телефону **67013240**.

Семинар пройдет по адресу: **РТУ, Рига, ул. Калькю, 1, аудитория 317а**. За семинаром можно следить также в интернете, на домашних страницах: РТУ www.rtu.lv и Министерства экономики www.em.gov.lv.

ВТОРАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ ШИН

НЕ БРОСАЙТЕ НЕГОДНЫЕ
ПОКРЫШКИ В ЛЕСУ! ЕСТЬ
АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ СПОСОБ
ИЗБАВИТЬСЯ ОТ НИХ БЕСПЛАТНО

Илона МИЛЛЕР

Весна для владельца машины означает необходимость замены зимней резины автомобиля на летнюю. Увы, одновременно с этим в лесах появляются тонны старых шин, оставленных водителями под кустами. Экологи предупреждают: утилизация автомобильных шин в естественных условиях требует около 100 лет.



Дело не в том, что наши водители некультурны или не заботятся о природе. Они всего лишь не знают другого способа избавиться от отслуживших свое шин. В автосервисе отказываются принимать резину или просят от 0,50 до 2 латов за каждую шину. Нет гарантии, что после получения денег мастера утилизируют резину цивилизованным способом, а не бросят ее в ближайшей зеленой зоне. Вот и расправляются водители с бэушными шинами, кто как умеет.

Жители Латвии бросают шины в лесу, потому что не осведомлены о других способах от них избавиться, – уверен Мартиньш Короткевич, коммерческий директор компании по обслуживанию отходов Veolia vides serviss.

Между тем в Риге второй год работает эко-площадка, на которой можно бесплатно оставить многие виды отходов: бумагу, стекло, упаковочную пленку, пластмассу, а также автомобильные шины. Нужно только подъехать на улице Спилвес в Ильгюциемсе и рассортировать

отходы по соответствующим контейнерам.

– Мы принимаем любые шины легковых автомобилей, – сообщил представитель Veolia vides serviss Нормунд Петровс. – Не принимаем только большие шины тяжелой техники, у которых усиленный внутренний каркас. Все прочие покрышки Veolia vides serviss сдает на завод, где старую резину тщательно измельчают и продают. Полученный продукт используют в строительстве дорог.

Каждый житель Риги, сдавший негодные автомобильные шины на эко-площадку Veolia vides serviss, выполняет свой долг перед своим городом и природой. Он может быть уверен, что шины не выбросят в лес и не сожгут. Они будут использованы самым щадящим образом и принесут пользу людям.

Мы поинтересовались у специалистов, обязательно ли водители должны отправлять шины на эко-площадку самостоятельно или могут оставить негодный комплект на контейнерной площадке у дома? Ведь бригада мусорщиков вместе с дру-

гими отходами наверняка заберет и резину! Но Мартиньш Короткевич говорит:

– Наши экипажи не забирают шины, брошенные у домов или на площадках для крупногабаритного мусора. Автомобильную резину нельзя отправлять на свалку вместе с бытовыми отходами, поскольку она принадлежит к категории медленно разлагающихся и опасных отходов. Если шины все-таки оказываются в Гетлини, они будут десятилетиями и даже столетиями разлагаться, и не факт, что в обозримом будущем разложатся окончательно.

По этой причине брошенные шины так и будут валяться на контейнерной площадке, пока их хозяин не смекнет, что надо посетить эко-площадку компании Veolia vides serviss.

– Всех рижан приглашаем вместе с шинами захватить на нашу площадку скопившиеся дома старые газеты, стеклянные банки, пластиковые бутылки и пакеты, – говорит Мартиньш Короткевич. – Ведь весна – это время генеральной уборки и освобождения от всего ненужного. **B**

Хотите спросить лично, нуждаетесь в помощи или хотите заключить постоянный договор о вывозе мусора? Координаты **Veolia vides serviss**: улица Спилвес, 8b, Рига, телефон +371 67461592, электронная почта **info@veolia-vs.lv**. Подробности на домашней странице компании **www.veolia-vs.lv**.

VEOLIA
VIDES SERVISS

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

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

Celtniecības firma

Tori €

**ПРОДАЖА И ДОСТАВКА
СТРОИТЕЛЬНЫХ
СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ**

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, теннисит, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, СНЕГА:
Очистка территорий, подвалов и помещений.



ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ: на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, DAF с манипулятором. Экскаватор.

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%



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNĪKOTĀJS**

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

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

SIA "Megapols"
Быстро и качественно уничтожим:

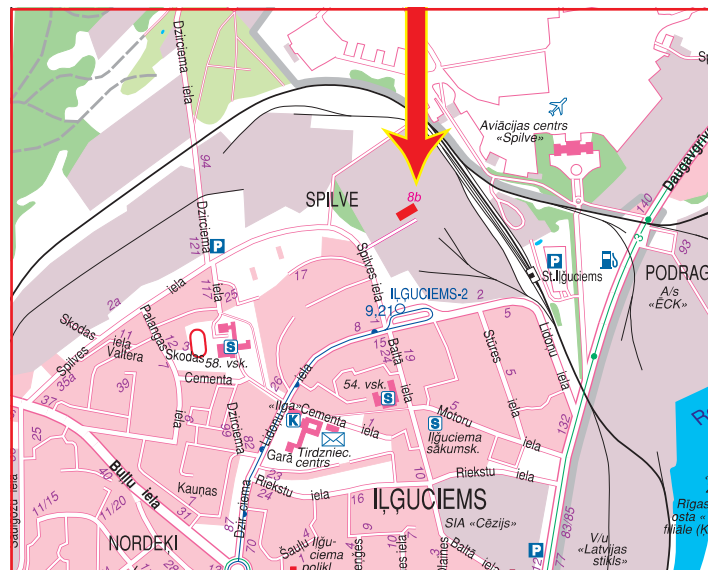
Дератизация: мыши, крысы.

Дезинсекция: летающие и ползающие насекомые (мухи, блохи, клопы, тараканы).

Проводим одноразовые обработки или заключаем годовой договор.

Работы ведут опытные, лицензированные специалисты в удобное для клиента время.

Бесплатные консультации по тел.:
67326732, 67326733, 28221935



портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv