

Делаем Вместе!

№6(34), июнь 2011



LATVIJAS KRĀJBANKA:
ДВА ВАРИАНТА ФИНАНСИРОВАНИЯ
РЕНОВАЦИИ

Стр. 5

**ВОПРОСЫ ДЛЯ ДОМОУПРАВА,
ПРЕДЛАГАЮЩЕГО СВОИ УСЛУГИ!**

**ЛИЧНЫЙ ОПЫТ
НАШИХ ЭКСПЕРТОВ**

Стр. 4



Самое важное о жилье и коммунальных услугах

СТАРШИЙ ПО ДОМУ — КТО ОН?

**ПОРТРЕТ ЧЕЛОВЕКА,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕГО
ИНТЕРЕСЫ ЖИТЕЛЕЙ:
ОБЩИТЕЛЬНЫЙ
И АКТИВНЫЙ ВСЕЗНАЙКА**

Стр. 11



СОСЕДСКИЕ ЗАПАХИ В ВАШЕЙ КВАРТИРЕ

Стр. 6-7

**В КУХНЮ ПРОНИКАЮТ АРОМАТЫ
ЧУЖОЙ ЕДЫ, СИГАРЕТ ИЛИ КОШЕК.
ЧТО ДЕЛАТЬ С ВЕНТИЛЯЦИЕЙ?**

Следите за новостями! www.vmeste.lv

АКЦИЯ! до 31.07

Пришла весна, а цены остались зимние!

ОКНА RENAU QUALITY

из 5-камерного профиля RENAU по кризисным ценам!

2120 1440 140 Ls

1420 1440 105 Ls

В цену включено: доставка, установка, наружные и внутренние подоконники

Различные виды ремонта окон и дверей

67381069, 29130053

Ганибу Дамбис, 23а

birojs@mpslogi.lv

MPS PLUS

ВАННА В ВАННЕ

ЗА 2 ЧАСА!

доставка, установка, 5 лет гарантии

СДЕЛАНО В ЛАТВИИ

ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ

67243324, 26310088

www.vannavanna.lv

Magazīns-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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

- для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
- для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: 29720081

ДВЕ СТРАНЫ – ОДНА ЦЕЛЬ

Чему управляющие Латвии могут научиться у коллег из России?

А. ШЕВЧЕНКО

На днях представители Латвийской ассоциации управляющих побывали на конференции «Капитальный ремонт многоквартирных домов: вчера, сегодня, завтра». Примечательно, что конференция проходила в российском Ижевске, и наши домоуправы не только делились собственным опытом, но и знакомились с разработками хозяев.

Латвию на конференции представляли Гиртс Бейкманис, глава Цесисского квартирного управления, и руководитель Управления недвижимостью Елгавы Юрис Виджис. Они рассказали, что в поездке узнали много интересного и поняли: у России кое-чему можно поучиться.

– Латвия во многом идет впереди своего восточного соседа, – рассказывает Юрис Виджис. – Например, у нас законодательно определено, что всю ответственность за жилье после его приватизации несет собственник. В России иначе – люди по старинке имеют право ждать, что проблемы дома решит домоуправление или город. Плохо это или хорошо? Об этом я судить не берусь.

Зато в России разработана твердая позиция по счетчикам воды: они должны иметься в каждой квартире. Это позволяет обеспечить единый стандарт по учету расхода воды. В Латвии такого стандарта нет, потому что условная «демократия» позволяет собственникам квартир самим выбирать, что лучше – ставить индивидуальный счетчик или оплачивать, как

определено нормативными актами, по 10 кубометров воды на каждого задекларированного в квартире человека. Понятно, что при такой системе каждый собственник квартиры будет искать то, что ему выгодней.

– Понравилось то, что в России управляющие очень четко отчитываются перед собственниками жилья о проделанной работе, – рассказывает Юрис Виджис, – но мы с сожалением убедились, что жители здесь, как и в Латвии, пока не научились активно участвовать в управлении домом. Недаром собственники что в России, что в Латвии начинали учиться правильному управлению примерно в одно время и с нуля.

Поэтому и проблемы у обеих стран, рассказывает управляющий, похожи, и решаются примерно одинаковыми способами. В России молодые специалисты коммунальной сферы заметили, что общественное мнение часто связывает их работу с жульничеством. Это показалось обидным, и домоуправы создали Национальное объединение саморегулируемых организаций, управляющих недвижимостью (НОСО



Латвийские домоуправы в гостях у российских коллег.

УН). Главная цель организации – доказать, что управлять жильем можно честно и с выгодой для жителей. Этим же в Латвии уже много лет занимается местная Ассоциация управляющих.

– Двое специалистов из НОСО – Алексей Пентегов и Олег Витвинов побывали на конференции в Таллине, а оттуда приехали в Латвию, чтобы познакомиться с нашими наработками, – рассказывает Юрис Виджис. – В ответ мы получили приглашение в Ижевск. Сам я рассказал там о новой информационной системе, которая работает у нас в Елгаве. С ее помощью жители через Интернет могут постоянно следить за состоянием дома, получать актуальную информацию. Нам же в Удмуртии показали свой вариант учетно-отчетной системы. Думаю, кое-что мы из нее могли бы позаимствовать.

Еще интереснее обстоят дела с законодательством. В России создано немало интересных нормативных актов, помогающих жителям и управляющим сотрудничать с максимальной продуктивностью. Почему бы Латвии не исследовать эти законы и самое лучшее из них не перенести на местную почву?

– Мы должны быть мудрыми – учиться на ошибках других вместо того, чтобы набивать собственные шишки, – считает Виджис.

Участники Латвийской ассоциации управляющих планируют в ближайшее время внимательно изучить российские законы и, возможно, разработать на их базе свои предложения для улучшения латвийской нормативной базы. Понятно, что нам, собственникам, это будет только на руку. **B**

ГРАФФИТИ, ПРОЧЬ ИЗ ГОРОДА!

«Художники», уродующие фасады домов, крадут деньги жителей

Лиене ВАРГА

Можно ли бороться с граффити? На Западе пробовали – не получается. Молодых «художников» ловили за руку, заставляли платить штрафы, пострадавшие дома перекрашивали, но все одно – на стенах появлялись новые картинки.

Стоит ли ремонтировать?

Наши читатели из Кенгарагса сообщают, что хотели бы покрасить стены дома, но боятся вандалов:

«Жители соседних домов говорят, что через три дня после ремонта на торцевой стене появилась неприличная надпись и пять рисунков в человеческий рост! Хотим приве-

сти фасад в порядок, но боимся – не спустим ли таким образом общие накопления в трубу? Хоть бы полиция занялась этими художниками-бандитами!»

Похожая жалоба пришла из Пурвциемса. Здесь общество собственников малоквартирного дома решило потратить ремонтный фонд на установку железных входных дверей:

«Через два дня нашу новенькую дверь какие-то нехорошие люди оклеили рекламой. Причем листовки посажены на такой мощный клей, что отдираются только с краской! Мы просили полицию разобраться, ведь номера телефонов и адреса фирм-заказчиков этого безобразия указаны тут же, на рекламе, но в участке над нами только посмеялись. Вдобавок мальчишки из соседнего двора напакостили, изрисовали нашу дверь черным маркером. Получается, в Латвии правильнее ничего не делать для своего дома! Если все-таки сделаешь доброе дело – будешь наблюдать, как твой труд мгновенно пропадает...»



Продолжение на стр. 10.

НУЖЕН ЛИ ДОМУ «ХОЗЯИН»?

Институт старших по дому и его место в управлении недвижимостью

Дагния ВИЛНИТЕ, руководитель службы обслуживания клиентов муниципального агентства «Малкалне», Огрский район

Какую пользу приносят старшие по дому? Каждый ли житель может взять на себя такую ответственность? Где находится рубеж ответственности человека, которому доверились жители дома? Что входит в его обязанности, а что, возможно, старшему делать не следует?

Кто он такой, старший?

На эти вопросы я попытаюсь ответить, основываясь на опыте муниципального агентства «Малкалне», обслуживающего дома Огрского района, а также на исследовании, проведенном в рамках научной работы, разработанной мною во время учебы в Рижском техническом университете

на Кафедре строительного предпринимательства и управления недвижимостью.

Начать необходимо с того, что в латвийском законодательстве не существует юридического определения статуса старшего по дому. Такому человеку нет необходимости получать специальное образование. Он выбирается на общем собрании владельцев

квартир и исполняет роль посредника между жителями и управляющим. Не каждому человеку свойственны качества характера, необходимые для исполнения этих хлопотных обязанностей, но судьба может распорядиться по-всякому...

Огре начало с устава

Работу старшего по дому не отнесешь к простым! Такому человеку необходимо уметь находить общий язык со множеством жителей, каждый из которых имеет свои интересы, а в худшем случае испытывает полное равнодушие к происходящему в доме. Старший должен добиваться того, чтобы коммунальные службы выполняли пожелания и указания, высказанные владельцами квартир.

Продолжение на стр. 11.

ЖИТЕЛИ СМОГУТ ПРОВЕРИТЬ ЧЕСТНОСТЬ ДОМОУПРАВЛЕН

Департамент жилья и среды сообщил депутатам Рижской думы шокирующие факты: в столице появилось немало домов, в которых долги домоуправления перед поставщиками коммунальных услуг в три-пять раз превышают долги самих жителей. Это означает, что не все управляющие честно перечисляют по назначению плату, полученную от владельцев квартир, и со временем эта проблема может превратиться в катастрофу.

Тема управляющих, удерживающих у себя деньги, уплаченные жителями за воду и тепло, была поднята на одном из прошлых заседаний Комитета по вопросам жилья и среды. Видно, бедствие достигло таких масштабов, что оставлять его без внимания просто невозможно.

– В первую очередь, – сообщил после заседания председатель комитета Вячеслав Степаненко, – необходимо, чтобы жители в любой момент могли проверить честность управляющего и убедиться, что внесенные ими деньги были перечислены поставщику коммунальных услуг.

Сегодня основной партнер рижских домоуправлений – предприятие *Rīgas siltums*, обеспечивает жителей такой

информацией по телефону. Но правы депутаты: не каждый человек станет ежемесячно звонить в теплосети, чтобы выяснить, не обманывает ли его управляющий. Большинство просто постесняется задавать такой вопрос.

Другое дело, если информация по долгу дома будет доступна в интернете. Заглянуть в сеть – пара пустяков, и тут уж любой ответственный собственник, заметив, что долг дома растет на 5–6 тысяч латов ежемесячно, поймет: дело нечисто, управляющий просто не перечисляет поставщику тепла деньги жителей. В такой ситуации владельцам квартир нужно действовать быстро и решительно, иначе можно остаться и без коммунальных услуг, и с огромным долгом, висющим на доме.

Сегодня клиенты домоуправлений, увы, мало защищены от произвола. Деньги за коммунальные услуги они вносят на счет обслуживающей организации, где те могут надолго «задержаться». Депутаты Рижской думы в дискуссии признали, что у владельцев квартир есть только два способа наказать нечестного управляющего – отказаться от его услуг и обратиться в суд. Однако не факт, что при этом дому удастся вернуть украденные средства.

Для того, чтобы недобросовестные управляющие просто не могли позариться на квартплату жителей, необходимы изменения в законодательстве, считают в столичном самоуправлении. Например, следовало бы ввести в Латвии обязательное лицензирование компаний по обслуживанию. В таком случае фирмы с плохой репутацией, проштатившиеся перед жителями, не могли бы продолжать работу на рынке, а оставшиеся крепко дорожили бы репутацией предприятия, поскольку от нее зависел бы их заработок. **В**



Sagdiana **МЕБЕЛЬ**
 НОВАЯ И МАЛОПОЛЬЗОВАННАЯ
 из Швеции и др. стран мира
 1001 комбинация для дома и офиса
 www.sagdiana.lv
 Rīga, Kronu iela 23b, ☎ 67161617, 29692317

УПРАВЛЯЮЩИХ ПОСТАВЯТ НА УЧЁТ

В прошлом месяце Латвия предприняла очередную попытку упорядочить рынок обслуживания и управления недвижимым имуществом. В стране заведут общий Регистр управляющих.

Ведь как оно происходило еще два года назад? Управляющим мог называться любой, и никого из чиновников не интересовало, имеет ли такой человек хоть малейшее представление о выбранной профессии.

Новоявленный управляющий, не обладая ни опытом, ни образованием, имел право искать клиентов и заключать договора с домами. Считалось, что при этом его квалификацией должны поинтересоваться сами жители. Если же владельцы квартир попадались на удочку сладкоречивого мошенника, который много обещал, но мало делал, это становилось проблемой самого дома. Государство отказывалось вмешиваться в такие конфликты.

Однако сейчас в стране начинает работать центральный Регистр управляющих. Отныне человек без образования и квалификации просто не сможет предлагать жильцам свои услуги.

Вести Регистр управляющих возьмется Министерство экономики. Здесь сообщают: с 1 января 2012 года каждый управляющий обязан подать в министерство заявление о регистрации в общем списке. На учет будут поставлены не только индивидуальные управляющие, но и фирмы, и товарищества собственников, самостоятельно обслуживающие свои дома.

– Без регистрации позволено будет обойтись только управляющим, обслуживающим многоквартирные дома, а также – дома площадью менее 1500 квадратных метров, если ими управляет кто-то из собственников, – отмечают в Министерстве экономики.

Как будет работать единый регистр, и зачем он, вообще, создан? Объяснение звучит просто: согласно Закону об управлении обслуживать и управлять жилыми домами теперь могут только квалифицированные специалисты. Регистр будет представлять собой полную базу данных профессиональных управляющих Латвии (как физических, так и юридических лиц), которые уже работают на рынке обслуживания или только планируют предлагать жителям свои услуги. Подавая заявление в регистр, управляющий обязан будет сообщить министерству о всех договорах, заключенных им с владельцами домов и квартир.

Таким образом регистр Министерства экономики поможет жителям убедиться в том, что управляющий, предлагающий обслуживать их дом, действительно профессионал. Регистр будет публичным, то есть доступным для всех заинтересованных лиц. А сомнительные личности без вузовского документа или опыта просто не смогут внести сюда свои данные.

Все подробности о работе регистра управляющих описаны в новых правилах Кабинета министров № 343 «О ведении и актуализации регистра управляющих жилыми домами». Для товариществ собственников квартир, управляющих домами, установлены особые требования – сведения о договорах на управление, которые необходимо заключить с владельцами квартир до 31 декабря 2011 года, товарищества должны подать в регистр до 1 мая 2012 года. **В**

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:
- торговых центрах «Būvniecības ABC»:
 - ул. Пернавас, 27/29, Рига
 - ул. Мукусалас, 93, Рига

- Рижской ассоциации управляющих, ул. Лачплеша, 24 – 408
 - SIA «Sagdiana», мебельный магазин, ул. Кроню, 23b, Рига
 - торговом центре «EKSI» – SIA «Ra&Riss», ул. Катлакална, 13, Пļавниеки, Рига
 - бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья
 - 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
 - магазинах „Mežam un Dārzam”:
 - ул. Калнциема, 17а, Рига
 - пр. Бривибас, 350а, Рига
- Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 июля

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
 Издаётся при поддержке Рижской ассоциации управляющих
 Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusala»

Тираж: 20 000

ЦИФРЫ ИЮНЯ

\$ К началу месяца прожиточный минимум в Латвии достиг рекордной отметки **176,11** лата на одного человека. Об этом сообщает Центральное статистическое управление страны.

Предыдущий рекорд был зафиксирован в январе 2009-го года и составлял **174,41** лата на человека. Ровно год назад прожиточный минимум был на **6,6%** или на **11** латов меньше нынешнего. Всего лишь за месяц этот важный показатель вырос на **1,89** лата. Жизнь дорожает...

33% экономически активных жителей Латвии сообщили социологам, что испытывают сложности с уплатой налога на недвижимость. Только примерно половина наших работающих сограждан расплачивается с государством без проблем.

В то же время рабочая группа, созданная по указанию премьер-министра Латвии Валдиса Домбровскиса, рассмотрела вопрос введения новых системных решений по расчету налога на недвижимость. По мнению специалистов, ставки налога, а также кадастровая стоимость жилья и земли должны быть пересмотрены к 2013-му году.

К 3 июня 2011 года Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA) получило **512** заявок на реновацию жилых домов с привлечением средств европейских фондов. Напомним, что домам-победителям конкурса LIAA полагается помощь в размере **50%** от стоимости утепления. Доступное жителям финансирование составляет **28,9** миллиона латов.

Самую большую активность представители домов проявили в этом году – в апреле агентство получило **57** заявок, в мае **67**. Самыми активными регионами страны были Курземе (**148** проектов) и Видземе (**120** проектов). От Риги желание участвовать в конкурсе выразил только **41** дом. Маловато!

Помощь Европы в деле утепления уже получили **186** претендентов, освоившие чуть больше **10** миллионов латов.

К июню средняя цена неотреставрированной квартиры в серийном доме повысилась в Риге по сравнению прошлым годом на **6,6%** – до **577** евро за квадратный метр, свидетельствует обзор рынка компании Ober-Haus.

Однако в то же время на рынке недвижимости наблюдается очередное затишье. Предложение намного превышает спрос, и кое-какое движение наблюдается только в сегменте элитных квартир, в которых заинтересованы иностранные инвесторы. Часть экспертов полагает, что это затишье перед падением цен, однако потенциальные покупатели ожидают, что стоимость жилья в Латвии в ближайший год повысится. **B**

СКУПОЙ ПЛАТИТ ДВАЖДЫ

Личный опыт: КАКИЕ ВОПРОСЫ ЗАДАВАТЬ ДОМОУПРАВУ, ПРЕДЛАГАЮЩЕМУ СВОИ УСЛУГИ?

Лиене ВАРГА

Во многих домах Латвии создаются общества собственников квартир – жители объединяются с целью взять управление домом под свой контроль. Это очень правильное решение, ведь после организации общества или выбора уполномоченного дом получает возможность контролировать свой ремонтный фонд и активно участвовать в принятии решений по обслуживанию.

Как найти лучшее домоуправление?

Часто жители, собравшись с духом, не ограничиваются созданием общества. Они обсуждают и такой важный вопрос, как выбор нового домоуправления. Сейчас на рынке действуют десятки частных фирм, каждая из которых счастлива заключить договор на обслуживание новых клиентов.

Представители частных домоуправлений приходят на собрание жильцов, показывают сметы, обещают обслуживать дом по щадящим ценам. Одно предложение лучше другого! Как выбрать правильное, чтобы потом не раскаяться? По каким параметрам определяется надежность домоуправления?

Не обманули? Повезло!

– Недавно наш дом попал в сложную ситуацию, – рассказывает магистр экономики, бухгалтер с многолетним стажем Таисия Штале, – наше старое домоуправление обанкротилось. Жителям пришлось выбирать нового управляющего, и мы были крепко озадачены – снова попасть впросак не хотелось.

Прежнее домоуправление обанкротилось по банальной причине: компания не только обслуживала жилье, но и занималась строительством. Перед началом кризиса она набрала кредитов на новый жилой комплекс, а достроить его не успела.

Жильцам, получавшим от фирмы услуги по обслуживанию, повезло – банкрот обошелся с ними честно, не присвоив ни копейки общественных денег. Однако неприятный осадок остался, ведь у всех на устах пример домоуправления, которое угодило в финансовые трудности и прибрало к рукам деньги жильцов, заплаченные за тепло...

Без проверки не доверяй

– Мы поняли, что хотим найти настоящему надежное домоуправление, – рассказывает Таисия Штале, –



Таисия Штале, магистр экономики, специалист по ревизии, аудиту и контролю, главный бухгалтер с 16-летним стажем

поэтому связались с самыми авторитетными компаниями и попросили, чтобы каждая представила проект платы на обслуживание.

Жителям казалось, что этих цифр будет достаточно – фирму, которая предложит самую низкую цену, они и выберут. К счастью, в доме нашлось несколько опытных экономистов, в том числе и Таисия Штале.

– Вместе с ними мы посидели над бумагами и поняли, что низкая цена – не показатель качества обслуживания, а уж тем более не свидетельствует она о надежности домоуправления, – говорит эксперт.

Чтобы понять, какому управляющему довериться? Таисия Штале, которая вошла в правление своего дома, вместе с коллегами разработала систему оценки финансовой надежности домоуправления, доступную всем жителям. Проверка каждой фирмы, желающей обслуживать ваш дом, должна состоять из нескольких шагов. **B**

Шаг первый

Выберите несколько домоуправлений и попросите, чтобы они разработали предложение по обслуживанию вашего дома. В это предложение обычно входит смета на обслуживание. Документ показывает, сколько денег управляющий желает получать с квадратного метра домовой жилплощади ежемесячно, и какие услуги он готов предоставлять за такую цену. В случае с домом Таисии Штале предложения представили семь компаний. Цена на обслуживание колебалась от 26 до 45 сантимов за квадратный метр.

Шаг второй

Внимательно сравните между собой сметы домоуправлений и выпишите на бумагу услуги, которые эти организации готовы предоставлять дому за указанную цену.

Проделав эту операцию, Таисия Штале сделала удивительные выводы: компания, желавшая обслуживать дом за 26 сантимов с квадратного метра, не включила в пакет услуг страхование недвижимости, взносы в резервный фонд и плату за аренду земли под домом. Эти позиции жителям предлагали оплачивать отдельно, что поднимало реальную плату за «квадрат» до 40 сантимов в месяц.

Зато компания, готовая сотрудничать с домом за 30 сантимов с квадратного метра, включила в эту цену все вышеописанные позиции.

Шаг третий

Оцените финансовую надежность самого домоуправления. Для этого необходимо отправиться в Регистр предприятий и заказать там годовые балансы всех организаций, участвующих в условном конкурсе на право обслуживать ваш дом, а также получить расчет их прибыли и убытков. Эти документы можно найти и в интернете, воспользовавшись базой данных Lursoft.

Шаг четвертый

Годовой баланс домоуправления сможет прочитать только экономист или бухгалтер. В вашем доме наверняка найдется такой специалист.

Простой житель может оценить надежность предприятия по двум показателям – размеру его долгов (есть ли у фирмы крупные банковские кредиты) и соотношению его убытков с размером уставного капитала. Понятно, что это соотношение не должно быть негативным.

Шаг пятый

Как узнать, может ли домоуправление обслуживать ваш дом долго и успешно? Это во многом зависит от размера уставного капитала организации. «Сейчас количество жителей-должников повсеместно увеличивается, – говорит Таисия Штале, – поэтому домоуправление должно быть готово выступить в роли амортизатора – оплатить часть долгов дома из собственных средств, чтобы позже разобраться с неплательщиками в суде».

Не у каждой фирмы для этого достаточно собственных средств. Таисия Штале говорит: уставному капиталу домоуправления необходимо соответствовать количеству обслуживаемых домов. На каждый дом в резерве у организации должно находиться 4–5 тысяч латов.

Шаг шестой

На общем собрании жители имеют право задавать представителям домоуправлений любые вопросы. Часто спрашивают о цене на обслуживание, пакете услуг и т.д. и получают от управляющих самые радужные обещания и успокаивающие посулы. «Мы работаем на рынке десять (пятнадцать, двадцать) лет, имеем опыт, все будет в порядке», – твердят такие специалисты.

Однако Таисия Штале советует жителям задать потенциальному управляющему дополнительный вопрос: «Как много домов остаются с вами на протяжении всех десяти-двадцати лет?» Количество долгосрочных клиентов – один из главных показателей надежности обслуживающей организации.

УТЕПЛЯЕМ ВМЕСТЕ С LATVIJAS KRĀJBANKA

Один из ведущих банков Латвии предлагает два варианта кредитования реновации: первый для решительных жильцов, второй – для сомневающихся

LATVIJAS KRĀJBANKA

Вия САНИНА

Жизнь показывает, что цены на энергоресурсы в нашей стране меняются только в одну сторону – увеличение. Как бы ни было тяжело жильцам в материальном плане, завтра, если не утеплить наши дома, придется еще туже. Те собственники квартир, кто это понимает, уже взялись за дело. У сомневающихся пока масса вопросов. На те из них, которые касаются финансирования реновации, сегодня отвечает руководитель отдела кредитных рисков *Latvijas Krājbanka* Айвис Адамсонс.

Коротко о главном

С апреля этого года Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA) начало очередной этап приема заявок на реновацию жилых домов при софинансировании из фондов ЕС. На утепление по этой программе уже решилось не менее полутора сотен многоквартирных домов Латвии. Что это означает? Вначале жители осуществляют энергетическую санацию дома на собственные средства или деньги, полученные в кредит у банка. В процессе утепления и после его завершения европейский фонд ERAF погашает до 50% стоимости работ. Остальные средства жители должны постепенно выплатить банку.

Чтобы заявка нашла поддержку в LIAA, жильцы должны согласиться на полный цикл утепления здания. Он включает в себя:

- энергоаудит,
- организацию строительных работ,
- привлечение финансирования.

Иными словами, к пакету документов, подаваемых на соискание помощи ЕС, необходимо приложить справку о том, что на счету общества собственников квартир есть необходимая для реновации дома сумма, или справку из банка о предоставлении кредита.

Как правило, проект включает утепление чердака, цоколя здания, стен, замену окон и дверей в помещениях общего пользования (лестничные клетки). На первом же этапе необходим энергоаудит и техническое обследование. Опыт подсказывает, что среднему пятиэтажному дому все это может стоить около 80 тысяч латов.

В чем выгода? Специалисты уверяют, что после реновации плата жителей за тепло плюс за кредит зачастую оказывается даже ниже, чем одна только плата за отопление в

неутепленном доме. Однако психологически не все владельцы квартир согласны на такой поворот.

Выгодное предложение

По словам Айвиса Адамсонса, *Latvijas Krājbanka* подготовил особое предложение для сомневающихся. Владельцы квартир соответствующего дома могут сойтись и решить на общем собрании, что для начала отремонтируют лишь крышу или, скажем, поменяют окна на лестничной клетке. Затем через пару-тройку лет заменят стояки отопления или утепят торец здания.

Это называется поэтапной реновацией и позволяет дому реально оценить свои силы, не требуя в одночасье больших кредитных вложений. Однако есть важный нюанс: поэтапная реновация из европейской программы повышения энергоэффективности не финансируется, а, значит, робкие жители не смогут рассчитывать на оплату половины стоимости работ из фонда ERAF.

Зато деньги можно взять взаймы в *Latvijas Krājbanka*, и дому не понадобится проводить целый ряд процедур, необходимых для оформления заявки в LIAA.

Если же большинство жителей дома приняли решение о полной реновации при поддержке Евросоюза, то начальный кредит также без труда можно оформить в *Latvijas Krājbanka*.

– У нас есть специальная программа по кредитованию проектов энергоэффективности и реновации многоквартирных домов, – рассказывает Айвис Адамсонс. – Мы выдаем ссуду в евро, латах либо долларах в зависимости от желания кредитополучателей. Минимальная сумма займа – 5000



Айвис Адамсонс, руководитель отдела кредитных рисков *Latvijas Krājbanka*

«Очень важно, чтобы в доме нашелся такой человек, который понимает весь процесс, готов его организовать, и весьма ответственно ко всему относится».

латов. Объем финансирования может достигать 100% от стоимости проекта. Но есть и условие – максимальный объем финансирования не может превышать 55 латов на квадратный метр жилой площади дома.

– Что ж, наверное, это вполне разумно, чтобы жители могли без труда и проблем справиться затем с выплатой кредита. Кстати, о жителях. Ссуду в банке могут взять именно владельцы квартир или для этого должно быть создано какое-то юридическое лицо?

– Вариантов несколько. Кредит на реновацию может получить обслуживающая дом фирма (SIA либо AS), а может и DzlKS (жилищный кооператив) или DzĪB (общество собственников квартир). Есть и третья возможность: если в доме не больше 20 квартир, то ссуду в банке могут получить сами жильцы, как солидарные заемщики. Подобный проект финансирования банк уже осуществил в Мадоне, где реновируются небольшие дома.

– О последнем варианте, пожалуйста, подробнее...

– Если дом идет на полную реновацию при софинансировании ЕС, то надо проводить много дорогостоящих работ сразу. В больших кооперативах есть возможность для рационального перенаправления денежных потоков. А для одного отдельного дома эта сумма может оказаться неподъемной. Поэтому мы предлагаем: если в многоквартирном доме не создано общество собственников, если жильцы по каким-то причинам не хотят доверить утепление обслуживающей фирме, а провести ремонтные работы надо, они могут все вместе прийти в банк, взять ссуду и вместе отвечать по кредитным обязательствам.

– Не секрет, что в многоквартирных домах получить согласие всех соседей на какие бы то ни было работы, за которые надо платить свои деньги, очень трудно. Сколько надо набрать единомышленников, чтобы банк стал рассматривать заявку дома на заем?

– Если средства на реновацию у банка занимает юридическое лицо, то решение взять кредит должны принять как минимум 51–75% собственников квартир этого дома.

– Почему такой разброс – от 51 до 75 процентов?

– Это зависит от того, как дисциплинированно жители оплачивают счета за обслуживание. Кстати, у нас есть еще одно условие, обязательное для того, чтобы получить ссуду. В течение последнего года, как минимум, 85% всех счетов за обслуживание и коммунальные услуги в этом доме должны быть погашены своевременно.

– Да, а ведь коммунальные счета сегодня зашкаливают. Не получится ли так, что жители, решившись на кредит, не рассчитают свои силы?

– Конечно, если брать средства в долг, то плата за обслуживание в пересчете на квадратный метр жилой площади для каждой квартиры увеличится. В ежемесячных квартирных счетах появится дополнительная графа – плата по кредиту. Однако именно для того, чтобы жители могли осилить платежи, банк ввел особое требование: та часть кредита, которую должен возвращать каждый собственник, в год не должна превышать 30% от всех его коммунальных платежей. Основную сумму долга можно начать возвращать уже после того, как ремонтные работы будут

закончены. А так как при этом будет экономиться энергия на обогрев дома, снизится плата за отопление и среднегодовой платеж за квартиру. То есть, жители уже во время возвращения кредита могут почувствовать экономию.

Внимание – деталям

– Допустим деньги в банке получены и истрачены домом на реновацию. А затем кто-то из жильцов не может или не хочет платить по кредиту? Что служит гарантией возврата ссуды?

– Реально никакого ипотечного залога оформляться не будет, то есть дом не служит обеспечением кредита. Но владелец каждой квартиры отвечает перед банком точно так же, как он должен отвечать перед домоуправлением, если не платит за обслуживание и коммунальные услуги.

– На какой срок можно одолжить деньги в вашем банке?

– На срок до 15 лет. Принимается во внимание и сумма займа. Если это всего несколько тысяч, то вернуть их банку несложно и за более короткий срок.

– Представим, что сегодня я пришла к вам как старший по дому и спрашиваю: под какой процент вы можете в настоящее время выдать кредит в латах?

– Сегодня ставка по такому кредиту составит от 5,8 процента в год. Кроме того, в последнее время и до сего момента процентная ставка имеет тенденцию к снижению.

– То есть, если мы возьмем 10 тысяч латов, то за год нам надо будет вернуть всего 580 латов плюс часть основной суммы, которая зависит от того, на сколько лет берется кредит. Что ж, не так и страшно. У вас уже есть положительный опыт подобного кредитования?

– Как раз сейчас *Latvijas Krājbanka* реализует проект по улучшению энергоэффективности пятиэтажного дома в Гулбене. И мы довольны, что наше сотрудничество с жителями идет без отклонений от намеченного плана. Деньги банк выдает обществу собственников постепенно, по результатам уже выполненных работ. Замечу, что то, что уже сделано, выполнено очень качественно. В этом несомненная заслуга старшего по дому. Очень важно, чтобы в доме нашелся такой человек, который понимает весь процесс, готов его организовать и весьма ответственно ко всему относится. **В**

ЧЕМ ПАХНУТ

Георгий ШАБАЛИН

Большинство читающих эти строки обитает в многоквартирных домах со всеми удобствами. В целом мы довольны тем, как живем, за исключением, некоторых портящих настроение напастей. Одна из таковых – запахи в квартирах. Если бы только это был цветочный аромат! Так нет же – это кухонно-туалетное амбре, проникающее в наши квартиры через общую систему вентиляции.

На что жалуешься, народ?

Редакционная почта полна гневных, недоуменных, отчаянных посланий. Народ сетует на то, что «они по запаху узнают, что будет сегодня на обед у соседей» или, что «соседи сверху курят, и весь табачный дым каким-то образом затягивается в квартиру». Жалуются на заведения общепита, которые нередко на первых этажах жилых домов и запахи которых вынуждены вкушать обитатели остальных квартир. А еще случается так, что владельцы квартир недовольны соседями, которые улучшили свое «ароматическое состояние» за счет остальных жильцов...

Без проекта нет эффекта

Откуда приходят в дом невкусные запахи и как с этим бороться? С таким вопросом мы обратились к инженеру-строителю, члену Ассоциации независимых экспертов Латвии Георгию Рогозину.

– Трудно о каждом случае судить заочно, – задумывается эксперт, – однако из своего опыта скажу, что случай с кафе, расположенном на первом этаже и отравляющим запахами жареной еды воздух во всем доме, это следствие нечестного бизнеса.

– Как это понять?

– Чтобы в помещениях кафе происходила нормальная обменная циркуляция воздуха, нужно довольно дорогое оборудование. Бизнесмены жадничают, потому что покупка хорошей вытяжки, качественное ее подключение увеличивает затраты на единицу выпеченного пирожка или поджаренного бифштекса. А бизнес всегда ищет способ избежать себя от издержек.

– Наша читательница из Плявниеки жалуется, что уже много лет просыпается в пять утра от запаха гари, поднимающегося по вентиляции. В это время кафе под ее квартирой начинает готовить еду.

– Точка общепита подключилась к вентиляционной системе дома без проекта, без расчетов необходимой для нормального обмена воздуха мощности вытяжки. А наши надзорные органы и Стройуправа, когда принимали этот объект, видимо, что-то просмотрели. Жители должны настаивать на повторной проверке, вызвать независимого эксперта, жаловаться в домоуправление.

Как НЕ работает вентиляция

– Почему в наши квартиры так часто попадают чужие запахи?

– Плохая вентиляция, как правило, это следствие безграмотности и беззаботности самих жителей. Владельцы квартир наивно доверяют рекламе и разным «специалистам», которые на все просьбы отладить вентиляцию охотно отвечают: «Не извольте беспокоиться, все сделаем, любой каприз за ваши деньги!» В итоге во время ремонта они ломают или уменьшают вентиляционные короба в квартирах, бездумно устанавливая мощные вытяжки и вентиляторы, перекрывают циркуляцию воздуха в помещениях.

– Но откуда же жители могут знать, что можно делать с вентиляцией, а что нельзя?

По официальным данным, каждый день в мире около **5000** человек умирают от болезней, связанных с плохим качеством воздуха помещений, то есть с нарушениями в работе вентиляции.

В квартирах с плохой вентиляцией дети чаще болеют, у взрослых появляется хроническая усталость, раздражительность, головные боли, снижение работоспособности, ухудшения внимания. Всё это приводит к хроническим заболеваниям органов дыхания.



Георгий Рогозин, член Ассоциации независимых экспертов Латвии

– Сегодня мы с вами разговариваем именно потому, что хотим объяснить владельцам квартир самые распространенные, самые роковые ошибки, которые могут испортить жизнь не только им, но и всему дому! Возьмем пример с увеличением жилплощади, которое предлагают жителям мастера-ломастеры.

– Расширение квартиры за счет вентиляции, я не слышался?

– Не ослышались, хотя звучит это необычно. Смотрите: в домах 103-й

и 104-й серий в квартирах имеются отдельные санузелы, а между ними проходит вентиляционная шахта. Ее размеры – 50 на 120 см. «Умельцы» выбивают короб и ставят полки. Получается шкаф. Однако выигрыш в площади приводит к тому, что соседи на нижних этажах лишаются вентиляции, то есть возможности нормально дышать. Но владельцев отремонтированной квартиры это не волнует, у них-то с воздухом все нормально.

– Одна из наших читательниц рассказала, что соседи замучали запахами жареного мяса. В разговоре с владельцами квартиры этажом выше она узнала, что раньше этот запах постоянно витал и у них на кухне. Но эти люди справились с проблемой, заложив вентиляционную шахту кирпичом. Женщина говорила: «Домоуправление не реагирует на мои жалобы и просьбу почистить вентиляцию, наверное, у меня один выход – также замуровать шахту со своей стороны».

– Нельзя самовольно ставить заглушки в вентиляцию, это не выход из положения. Если жилец закрыл выход в шахту со своей стороны, то у него в квартире прекращается воздухообмен. Получается, что свою проблему он все равно не решит. Вдобавок вентиляционная шахта многоквартирного дома работает по принципу вытяжки. При строительстве тщательно рассчитывается ее объем, сечение и длина. Так же рассчитываются размеры вентиляционных выходов в квартирах, чтобы создать тягу определенной

силы. Поставив заглушку, жилец нарушил эту тягу по всему дому...

– Мне кажется, что этот баланс нарушен с тех пор, как люди принялись устанавливать в квартирах пластиковые окна, полностью остановившие естественную вентиляцию квартир. Сейчас в наших жилищах сыро, появляется плесень.

– Конденсат на стеклопакетах, это также следствие плохой работы вентиляции. В такой квартире плохая конвекция воздуха, то есть воздух, по сути, в определенных местах застаивается. Выход специалисты видят в установке окон со встроенной принудительной вентиляцией, или оборудование квартир вытяжками-вентиляторами.

– Мои соседи делали ремонт, мастера посоветовали им: «Не покупайте виниловые обои, они «не дышат». Действительно ли обмен воздуха в квартире зависит даже от качества обоев?

– Да, это так! Новые отделочные материалы – алкидные краски, виниловые обои – сохраняют запахи в квартире, препятствуют естественному воздухообмену. У них практически нулевая паропроницаемость, поэтому оклеенная или покрашенная поверхность перестает «дышать». Эти материалы созданы для использования в промышленных помещениях, где имеется принудительная система вентиляции. В жилых зданиях их используют для удешевления строительства.

Вытянет, но не всё

– Известно, что сейчас каждый человек при ремонте квартиры мечтает о мощной вытяжке. Потому что это единственный шанс избавиться от соседских запахов. Вот вы как относитесь к таким приборам?

– Встроенное кухонное оборудование может мешать нормальной вентиляции. Начнем с того, что подключать приборы принудительной вентиляции к каналам естественной вентиляции нельзя!

– Да ведь все ставят!

– В том-то и беда. Подключать к общим каналам можно, в крайнем случае, маломощные вентиляторы. И то при условии хорошо работающей естественной вентиляции.

– А если маломощного вентилятора не хватает?..

– Откуда вы знаете, что его не хватит? В большинстве квартир вытяжки ставят вот так, «на глазок». А ведь по правилам сначала надо просчитать объем помещения, узнать, нужна ли вашей квартире такая мощная техника, или она только ухудшит ситуацию? Запах из кухни вытянет, а обмена воздуха не улучшит.

– Иногда такой ремонт вредит соседям. Они жалуются в редакцию: «Жильцы верхнего этажа



СОСЕДИ?

поставили мощную вытяжку, вся вонь пошла к нам!»

– Поэтому специалисты и настаивают на том, чтобы вытяжки на кухнях и искусственная вентиляция в ванных комнатах и туалетах ставилась только после разработки проекта. Всегда надо учитывать тот факт, что после установки новых вытяжек для свободного прохода воздуха остается задействованным около 60% объема вентиляционного отверстия. 40% (это площадь самого вентилятора, его лопастей) теряются. То есть в нерабочем состоянии любая вытяжка уменьшает приток воздуха в квартиру на 40%.

Доверьтесь приборам

– Как проверить, работает ли вообще домовая вентиляция? А то, как рассказывали нам рижане, бывает так: домоуправление докладывает, что вентиляционная шахта вычищена, но на деле мастера в дом даже не заглядывали.

– В народе говорят, что для проверки достаточно приложить к решетке вентиляционного короба лист тонкой бумаги. Если вентиляция работает, листок присосет к отверстию так, что он будет держаться сам по себе. Если этого не произойдет, значит, с вентиляцией проблемы, и однажды это приведет к появлению на стенах плесени, к долгоиграющим запахам на кухне.

– Другие говорят, что наличие тяги можно проверить, поднеся к вентиляционной решетке зажженную свечу, спичку или сигарету...

– Да, слышал я про такой способ. Вроде бы, если пламя осталось неподвижным или отклонилось от решетки в сторону квартиры, вентиляция не работает. Но проверять тягу огнем ни в коем случае нельзя. Скопившиеся в шахте биологические выделения могут привести к взрыву. Бумажкой, пожалуйста, проверяйте, но не огнем. А еще лучше, доверьтесь специальным приборам в руках специалистов – анемометрам.

Нужен трубочист

– Кто должен заботиться об исправности вентиляции в доме?

– Это прямая обязанность управляющего. В зависимости от того, какой дом и в каком он состоянии, должны проводиться регулярные обследования вентиляционных систем. Само обслуживание вентиляционных каналов – сфера деятельности трубочистов. Это сертифицированные специалисты, которые проводят периодические обследования, прочистку каналов, техническое обслуживание, выдачу актов технического состояния.

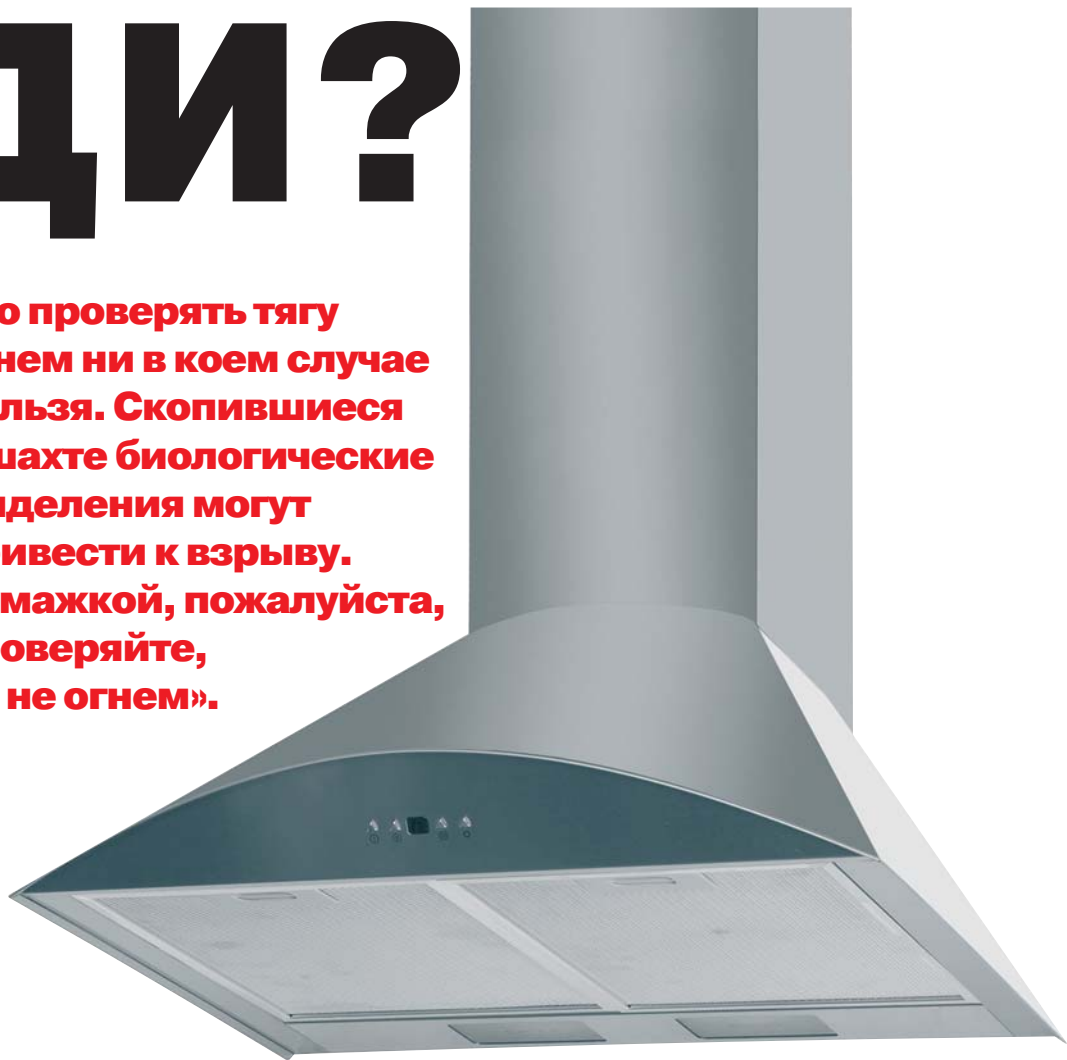
– Многие считают эту профессию для нашего времени анахронизмом.

– Люди думают так, пока сами не столкнутся с проблемами вроде плохо работающей вентиляции, дымящей печи или камина, отказывающегося работать отопительного котла.

Как работает независимый эксперт

– Подведем итоги: если в квартире плохо пахнет, куда обращаться?

«Но проверять тягу огнем ни в коем случае нельзя. Скопившиеся в шахте биологические выделения могут привести к взрыву. Бумажкой, пожалуйста, проверяйте, но не огнем».



– Для начала в обслуживающую организацию. Наличие запаха говорит о том, что вентиляция просто забита, и ее надо чистить, – говорит Георгий Рогозин. – Если управляющий откажется выполнять вашу просьбу, жаловаться надо в домоуправление, в Департамент жилья и среды. В случае с воняющим на первом этаже кафе пожаловаться можно в Государственную продовольственно-ветеринарную службу или в Стройуправу.

– А если обследование ни к чему не привело, и запахи продолжают доставать?

– Нередко такие дела доходят до суда. Чаще всего свои экспертизы мы проводим именно в таких случаях – с целью доказать в суде факт нарушения нормативов.

– Что, если человек желает подать иск не на домоуправление, не на строителей, а на конкретного соседа, перекрывшего ему кислород?

– Это уже не административный, а гражданский иск. Но я советовал бы жителям сперва попробовать договориться со своими обидчиками. Суд ведь вынесет решение по конкретному вопросу и может, скажем, присудить пострадавшему определенную сумму компенсации за материальный ущерб. Но заставит ли он убрать, например, зловонную заглушку в шахте, это еще вопрос! **В**

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

AS „RĪGAS SILTUMS” информирует, что во вторник, **28 июня**, будет проведена гидравлическая проверка в тепловых сетях ТЦ «Иманта» и ТЦ «Засулаукс», поэтому потребители тепловой энергии в районах Иманта, Золитуда, Ильгюциемс, Грива, Дзирциемс, Дзегужкалнс, Агенскалнс, массив Засулаукс, улиц Шампетера, Калнциема, Даугавгривас, Триядибас, бульвара Александра Грина и Ранькя дамбис не получат горячей воды.

Просим клиентов гарантировать безопасное отключение системы теплоснабжения от тепловых сетей AS „RĪGAS SILTUMS”.

Для того, чтобы в случае возникновения повреждений в теплосетях на поверхность не попал горячий теплоноситель, перед проведением гидравлической проверки он будет охлажден до +45 градусов. У части потребителей температура горячей воды понизится уже в понедельник вечером.

Во время проверки теплосети становятся объектами повышенной опасности – давление теплоносителя в них достигает 16 атмосфер.

Акционерное общество „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о замеченных в период гидравлической проверки утечках воды в теплосетях по бесплатному телефону Службы помощи клиентам **80 0000 90**.

AS „RĪGAS SILTUMS” приносит извинения за доставленные неудобства!

Информация в интернете: www.rs.lv

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

AS „RĪGAS SILTUMS” информирует: во вторник, **5 июля**, будет проведена гидравлическая проверка в тепловых сетях правого берега Даугавы, поэтому потребители тепловой энергии в Старой Риге, центре Риги, Кенгаргсе, Дарзциемсе, Дрейлини, Плявниеки, Пурвциемсе, Межциемсе, Тейке, Югле, Чиекуркалнсе, Саркандаугаве и Межапарке не получат горячей воды.

Просим клиентов гарантировать безопасное отключение системы теплоснабжения от тепловых сетей AS „RĪGAS SILTUMS”.

Для того, чтобы в случае возникновения повреждений в теплосетях на поверхность не попал горячий теплоноситель, перед проведением гидравлической проверки он будет охлажден до +45 градусов. У части потребителей температура горячей воды понизится уже в понедельник вечером.

Во время проверки теплосети становятся объектами повышенной опасности – давление теплоносителя в них достигает 16 атмосфер.

Акционерное общество „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о замеченных в период гидравлической проверки утечках воды в теплосетях по бесплатному телефону Службы помощи клиентам **80 0000 90**.

AS „RĪGAS SILTUMS” приносит извинения за доставленные неудобства!

Информация в интернете: www.rs.lv

ЗАЩИТНИКИ ОТПРАВЛЯЮТ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СУД

С КАКИМИ ЖАЛОБАМИ ЖИТЕЛИ ОБРАЩАЮТСЯ В ЦЗПП, И ЧТО ИЗ ЭТОГО ВЫХОДИТ?

Илона МИЛЛЕР

В июне Латвийская гильдия управляющих провела очередную встречу с экспертами. В гости в Гильдию были приглашены специалисты Центра защиты прав потребителей (ЦЗПП). Намечалась большая дискуссия: за первые пять месяцев этого года ЦЗПП получил более 60 жалоб на домоуправления. Писали, приходили и требовали помощи жители, считающие этот центр своей последней надеждой.

Но на проверку оказалось, что ЦЗПП редко способен оказать владельцам квартир конкретную помощь. Обычно клиентов консультируют, разъясняя им законы, и советуют обращаться с жалобой в суд. Не помогает ЦЗПП и управляющим, которые обращаются в центр от имени жителей. Здесь пока не разобрались, как работать с такими необычными жалобчиками.

Жалуются на договора и штрафные санкции

Встреча (между прочим, юбилейная – Гильдии управляющих в июне исполнился год) началась тихо и мирно. Иева Балтиня-Бруклите, руководитель департамента надзора за правами потребителей ЦЗПП, и Эдите Дрозда, юрисконсульт департамента консультаций и жалоб, сообщили, что количество жалоб жителей на домоуправления растет.

– Если в прошлом году мы получили 70 обращений от частных лиц, – рассказала Дрозда, – то за пять месяцев 2011 года – уже более 60.

Истории, которые владельцы или арендаторы квартир рассказывают специалистам ЦЗПП, можно разделить на несколько групп. Во-первых, жители часто жалуются на несправедливые договоры, навязанные им домоуправлением. Во-вторых, они оспаривают в ЦЗПП применяемые управляющим штрафные санкции.

– Часто, – говорит Эдите Дрозда, – люди полагают, что пени, начисляемые домоуправлением за просроченные коммунальные платежи, непропорционально велики. При подписании договора на обслуживание жителей казалось, что 0,5% в день от суммы долга – это пустяк. Но на деле эти полпроцента за несколько месяцев складываются в сотни латов.

Кто поможет обиженному?

Что может предпринять человек, обиженный на завышенные пени? Он имеет право требовать снижения

штрафных процентов через суд. Однако не всегда это возможно: если домоуправление докажет, что пени соизмеримы с потерями, нанесенными организации должником, суд останется на стороне управляющего, говорят в ЦЗПП.

– Поскольку жителю очень сложно договориться о снижении штрафных санкций, мы снова и снова просим людей вчитываться в предлагаемый им домоуправлением договор и наперед просчитывать его возможные последствия, – комментирует Дрозда.

Со своей стороны специалисты ЦЗПП рекомендуют домоуправлениям применять к должникам штрафные санкции в размере 0,1–0,2% от просроченного платежа в день, и не более того: пени не должны становиться дополнительным источником дохода для управляющего.

Сезон молчания

– Многие жалобы жителей на обслуживающие организации носят сезонный характер, – говорит Иева Балтиня-Бруклите, руководитель департамента надзора за правами по-

требителей ЦЗПП, – например, зимой люди оспаривают платежи за тепло, летом сообщают о большой «коррекции воды», просят разъяснить им отдельные позиции коммунальных счетов.

Однако одна из жалоб одинаково часто встречается экспертам ЦЗПП и зимой, и летом. Жители сообщают, что домоуправления не реагируют на их письма, не дают ответа на заявления, игнорируют устные обращения. «Разве мы для управляющего пустое место?» – удивляются владельцы квартир.

Увы, как специально для наших читателей уточнила Иева Балтиня, в Латвии нет закона, обязывающего управляющего отвечать на письма жителей. Это колоссальная прореха в нормативной базе! Она позволяет иным нерадивым домоуправам проявлять к клиентам наплевательское отношение.

– Муниципальные домоуправления, принадлежащие самоуправлению, обязаны ответить на любое письменное обращение в течение месяца после его регистрации у секретаря, – говорит Балтиня. – Но закон не распространяется на частные и коммер-



ческие организации, индивидуальных управляющих. Своя регуляция и для кооперативных обществ и товариществ собственников.

Словом, переписка с домоуправлением иной раз может оказаться безответной только потому, что в законе не сказано иначе. Но ЦЗПП предлагает владельцам квартир весьма разумный способ, как заставить обслуживающую организацию оперативно отвечать на запросы жильцов.

– Мы рекомендуем внести соответствующий пункт в договор на обслуживание дома, – сообщила Иева Балтиня, – прописав в нем, что управляющий обязан предоставить жителям ответ в течение месяца или даже двух недель. Этот пункт будет иметь для домоуправления силу закона.

Вообще, ЦЗПП всячески убеждала управляющих в необходимости улучшать коммуникацию с жителями. Ведь половина всех бед, жалоб и недоразумений происходит именно потому, что у владельцев квартир недостаточно информации об обслуживании их дома.

А кто защитит права управляющего?

Управляющие внимательно выслушали двух работниц Центра защиты прав потребителей, которые в первой части встречи рассказывали им о правах жителей. Однако во второй части речь пошла уже о защите прав самих управляющих. Ведь они, честно пытаясь отстоять интересы своих клиентов, тоже могут угодить в беду.

– Очень часто, – рассказывали участницы встречи, – мы, управляющие, стараемся защитить жителей, добиваясь заключения выодных договоров поставщиками коммунальных услуг. Но поставщики-монополисты редко прислушиваются к нашим требованиям. Они заставляют нас подписывать неразумные договора, угрожая в

противном случае немедленно отключить дом от тепла, света или воды.

Иеве Балтиня-Бруклите и Эдите Дрозде был задан вопрос: могут ли управляющие, как законные представители интересов жителей, в таких ситуациях обращаться в ЦЗПП за помощью? Поначалу представительницы центра твердо сказали: «Нет, ведь ЦЗПП принимает жалобы только от частных лиц!» Однако управляющим удалось доказать, что в конфликтных ситуациях они требуют помощи центра не от своего имени, а от имени десятков и сотен своих клиентов. Поэтому формальных препятствий для вмешательства ЦЗПП в споры между домоуправлением и поставщиком коммунальных услуг, навязывающим дому свои условия, нет. Эксперты центра прислушались и обещали такие жалобы впредь не игнорировать.

Но под самый занавес встречи оказалось, что Центр защиты прав потребителей не способен оказать жителям и управляющим быструю помощь. В редких случаях он может издавать административные акты, обязательные для выполнения стороной, нарушающей права потребителей. Но чаще всего специалисты ЦЗПП дают пострадавшим короткую консультацию и советуют подавать на обидчиков в суд. В какую категорию попало бы ваше дело? Не пожаловавшись, не узнаешь... **B**

ЦЕНТР ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ:

Рига, ул. Кр.Валдемара, 157, LV-1013,

Электронная почта: ptac@ptac.gov.lv;

Консультационный телефон (междугородний тариф) **65452554**, звонки принимаются с понедельника по четверг с 8.15 до 17.00; по пятницам с 8.15 до 15.45.

Время приема посетителей (213-й кабинет):

- понедельник 13.00–16.30
- вторник 13.00–16.30
- среда 9.00–12.30
- четверг 13.00–16.30
- пятница 9.00–12.30

Прием заявлений (317-й кабинет):

- с понедельника по четверг с 8.15 до 17.00,
- по пятницам с 8.15 до 15.45.

ПРАВА И ПРАВДА

Дорогие друзья! Мы получаем от вас много жалоб и вопросов. К сожалению, не всегда газета имеет достаточно полномочий, чтобы помочь вам наладить отношения с управляющим или соседями. Но мы стараемся помочь вам главным – информацией о ваших правах. Поэтому сегодня мы публикуем ответы на вопросы жителей, а также предлагаем вам присылать свои вопросы на электронный адрес нашей редакции info@kopaa.lv.

ДОКУМЕНТЫ СДАЮТ ПОД РОСПИСЬ

«Какой закон говорит о том, как новый управляющий должен перенимать обязательства у своего предшественника?»

Третий пункт 12-й статьи Закона об управлении гласит, что старый управляющий обязан выполнить все формальности в течение месяца после того, как истек его договор с жителями. Он обязан сдать владельцу дома или его уполномоченному лицу все обязательства, документы и дела, подписав при этом акт приема-сдачи. **В**

КОМУ ПОЛОЖЕН ПРИНУДИТЕЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ?

«Добрый день! В нашем приватизированном многоквартирном доме организовано товарищество собственников. Но правление товарищества полностью отстранилось от своих обязанностей, в то же время никто из активных собственников в новое правление идти не желает.

Нас обслуживает частное домоуправление. Его председатель на письменные запросы владельцев квартир не отвечает, на телефонные звонки тоже. В доме сложилась аварийная ситуация – может рухнуть крыша, но денег на ремонт нет.

Можем ли мы решением общего собрания владельцев квартир распустить товарищество жильцов и просить самоуправление назначить принудительно нового управляющего?

Каким образом это можно сделать и куда обращаться?»

Что ж, попробуем разобраться в том, каковы в сложившейся ситуации права владельцев квартир. Ответы почти на все их вопросы можно найти в Законе об управлении жилыми домами, Законе о квартирной собственности и Гражданском законе, которые устанавливают порядок управления и обслуживания дома, состоящего из отдельных квартирных собственности.

Главная проблема обратившихся в редакцию жителей заключается в недовольстве нынешним управляющим. Владельцы квартир желали бы его сменить. Первая часть 16 статьи

Закона об управлении говорит, что любой вопрос, касающийся общей собственности владельцев квартир, в том числе вопрос об управлении этой общей собственностью и задании, которое дается управляющему, может решить только сообщество владельцев квартир (все владельцы квартир соответствующего дома). Порядок принятия таких решений описывается в 18–21-й статьях упомянутого закона. Говоря простыми словами, жители в такой ситуации должны созвать общее собрание собственников и проголосовать за смену управляющего. Какое решение

поддержит большинство владельцев квартир, то и будет обязательным для выполнения всем домом. Решение необходимо запротоколировать и представить нынешнему управляющему.

Другой вопрос, что перед тем, как уволить управляющего, владельцам квартир нужно внимательно ознакомиться с условиями заключенного с ним договора и узнать, на каких условиях дом может отказаться от этого специалиста.

Но что именно должен делать управляющий, как обслуживать ваш дом, чтобы все остались довольны?

Все задачи управляющего описываются в задании на управление, которое передается ему во время письменного заключения договора. Если управляющий не выполняет условия договора или задания на управление, если между ним и владельцами квартир возник гражданский спор, лучшим и самым действенным выходом будет обращение в суд.

Жители спрашивают, не может ли самоуправление назначить им принудительного управляющего. Действительно, такая возможность Законом об управлении предусмотрена. Однако на практике принудительный управляющий назначается редко. Город может прикрепить его к дому только в случае, когда старый управляющий не проводит необходимых работ по управлению, в результате чего в доме сложилась очень опасная обстановка (под угрозой находится жизнь или имущество людей, загрязняется среда).

Консультацию и помощь по этим вопросам рижане могут получить в Департаменте жилья и среды, обратившись в отдел надзора Управления обслуживания по адресу ул. Бривибас, 49/53, каб. 512, 513. **В**

КАКОВА НАГРУЗКА ДВОРНИКА?

«Скажите, пожалуйста, существуют ли нормативные акты, определяющие оптимальные площади, которые может убирать каждый дворник или уборщица?» Анце

Один из нормативных актов, который определяет работу дворника, это классификатор профессий. Но и он говорит лишь то, что «дворник – это работник, убирающий улицы, парки, аэропорты, стадионы и другие общественные места». Нормативов, регулирующих объем работы дворника и оплату его труда, в Латвии не существует.

Зато 6-я статья Закона об управлении говорит, что санитарная уборка – это одно из обязательных действий по управлению домом. А правила Кабинета министров № 906 «О санитарной уборке жилых домов» определяют требования к санитарной уборке многоквартирных зданий. **В**

ХОЗЯИН ХОЧЕТ ДВОЙНОЙ НАЛОГ!

«В прошлом номере газеты вы объясняли, почему некоторые владельцы земли под многоквартирными домами заставляют жителей оплачивать аренду участка вместе с налогом на добавленную стоимость (НДС). Тут все понятно: жители по закону обязаны уплатить собственнику участка аренду в размере 6% от его кадастровой стоимости в год. Вы пояснили, что если хозяин участка является официально зарегистрированным плательщиком НДС, то арендная плата облагается налогом.

Но дальше начинается чепуха! В том же законе сказано, что жители обязаны ежегодно компенсировать землевладельцу и налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастра. Мы живем в Плявниеки. Владелец земли желает, чтобы мы платили НДС не только на стоимость аренды земли, но и на вторую составляющую платы – компенсацию налога на недвижимость. Получается, что он начисляет налог на налог! Разве это справедливо? У нас большие опасения, что эти деньги хозяин или домоуправления требуют с нас незаконно».

Увы, жители части многоквартирных домов действительно стали заложниками владельцев земли, на которой эти дома стоят. Максимальная плата за аренду высока – до 6% от кадастра, плюс 1,5% в качестве компенсации за налог на недвижимость.

Но Закон о НДС подтверждает, что хозяева, начисляя НДС на все составля-

ющие платы за землю (в том числе – налоговую компенсацию), поступают законно.

7-й пункт второй части 2-й статьи Закона об НДС говорит: «В стоимость услуги включаются все траты, в том числе налоги и прочие обязательные платежи, кроме самого налога на добавленную стоимость». Таким образом, как это ни странно, налогом на добавленную

стоимость в Латвии запрещено облагать только... сам налог на добавленную стоимость.

Повторим то, что писали в прошлом номере: если владелец земли под вашим домом зарегистрирован, как плательщик НДС, он имеет право облагать налогом как арендную плату, так и компенсацию по налогу на недвижимость. **В**







Предлагаем:

- КЕРАМЗИТОБЕТОННЫЕ БЛОКИ
- БИ АРМАТУРА
- БРУСЧАТКА
- ДОРОЖНЫЕ БОРДЮРЫ
- ФАСОВАННЫЙ КЕРАМЗИТ В 50 л МЕШКАХ

Адрес:

„Bebru pļavas”, Dzimtīmsa, Iecavas novads, LV-3913

Телефон: **+371 67165840**

Факс: **+371 67167140**

Э-почта: **info@buvema.lv**

www.buvema.lv



BUVEMA

ПРОИЗВОДСТВО БЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ



Начало на стр. 2.

ГРАФФИТИ, ПРОЧЬ ИЗ ГОРОДА!



Химия очистит все!

Разумеется, оба случая достойны внимания полиции. Но интересны они и с точки зрения коммунального хозяйства. Что делать с изуродованным граффити фасадом? Снова вкладывать сотни латов в его покраску? Мы обратились за информацией в компанию *Graffiti plus*, которая, как рассказывают, занимается тем, что сводит «живопись» со стен, дверей и даже окон домов.

– Любой рисунок, сделан он краской, аэрозолем или маркером, можно стереть! – сообщил руководитель антивандального проекта **Сергей Сальников**. – Мы закупаем специальные химические составы для разных видов поверхности. Экспериментировали и с грубым бетоном, и с нежным оргстеклом. Поверьте моему опыту: во всех случаях от граффити не оставалось и следа.

Стоимость очистки фасада дома зависит от разрисованной площади. В среднем мастера берут от 15 до 25 латов за квадратный метр. Расходы щадящие, а главное – даже в сравнение не идущие с ценой покраски всей поверхности.

– Другой вопрос, – говорит Сергей, – что иные граффити настолько велики, что их действительно дешевле закрасить. Мы предоставляем и эту услугу. Как правило, помогаем дому обойтись без полного восстановления фасада, решаем проблему точно.

Чисто там, где убирают

Сергей Сальников рассказал, что пока встречал мало качественных граффити, на уничтожение которых у него не поднимается рука. Такие рисунки, как правило, размещаются

в разрешенных местах, художники согласуют их с Рижской думой.

– Удачный пример – подземный переход на Кипсале, напротив Дома печати. Ребята так украсили его рисунками, что зайти приятно, – говорит Сергей. – Но в жилых районах другая ситуация. Здесь орудуют обычные хулиганы. Меня удивляет одно – их ловкость. Рисунки есть почти на каждом доме, но кто видел, как и кем они нанесены?

Горе-живописцам приходится остерегаться и полиции, и жильцов, которые во время кризиса научились считать общие деньги дома и знают цену покраске фасада. Но осторожность не мешает хулиганам уродовать нашу среду обитания. Хуже всего то, что рижане привыкают жить среди глупых картинок, хамских надписей, считает Сергей:

– Наша компания предлагала свои услуги владельцам домов в центре города, хозяевам магазинов. Многие отвечали: «Зачем нам чистить фасад, если через день-другой здесь появится новое граффити?»

По мнению специалистов компании *Graffiti plus* самоуправление должно требовать, чтобы владельцы и управляющие домами содержали фасады в порядке. Недаром известная поговорка гласит: «Чисто не там, где не мусорят, а там, где убирают». В свою очередь городу тоже найдется работа. Он должен помочь жителям бороться с граффитчиками, ведь без вмешательства муниципальной полиции с этими товарищами не справиться.

По вопросам очистки фасадов, окон, металлических дверей и жалюзи можно обратиться к Сергею Сальникову по телефонам 26495963, 27049620. B



ЛИЧНАЯ ОХРАНА ДЛЯ ДОМА

Участники *FRONTIER CLUB* получают быструю помощь в случае любых проблем с безопасностью на территории дома

О. БЛУКИС

Хочется, чтобы твой дом был безопасным, как крепость. Но добиться такой безопасности в многоквартирной высотке сложно. Здесь с утра до вечера толкуются люди, и походи пойми, кто из них твой сосед, а кто – воришка, заглянувший в дом по наводке. Превратить такой дом в крепость можно только сообщая, договорившись с остальными жильцами присматривать за общим имуществом.



Программа для активных

Идея коллективной безопасности не нова. Раньше в Риге ее продвигала общественная организация «Соседский патруль». Но тогда дальше слов дело не пошло: общественникам не хватило помощи со стороны самоуправления и полиции. Сейчас похожий проект реализует организация *Frontier club*, которой помогает охранная фирма *Gens*.

Суть проекта в том, что любой, самый большой дом можно сделать по-настоящему защищенным. Для этого нужно немного – внимательное отношение к жилью со стороны всех жильцов.

– Активным людям мы предлагаем особую программу, – рассказывает руководитель *Frontier club* Юрий Кейш. – Если в доме находится, как минимум, шесть квартир, владельцы которых пожелают подключиться к пульту фирмы *Gens*, активистам будет выдана специальная «тревожная кнопка». Она может храниться у человека, который большую часть времени проводит дома. Заметив на лестничной клетке или во дворе какой-то беспорядок, шум, появление чужих людей, такой человек должен вызвать мобильный экипаж охраны.

Помощь плюс образование

Охранники на месте ознакомятся с ситуацией и решат, справятся ли они своими силами (например, попросив удалиться компанию, шумящую под окнами жильцов) или необходимо вызвать полицию. В любом случае проблема дома будет решена.

В идеале свою «тревожную кнопку» хорошо бы иметь в каждом подъезде. Но для начала достаточно одной кнопки вызова на всю многоэтажку. Вдобавок квартиры жителей, участвующих в программе, будут оснащены сигнализацией, к пульту будут подключены и помещения общего пользования.

– Наш *Frontier club* понемногу развивается, к движению безопасности подключаются новые дома, – рассказывает Юрий Кейш, – мы ведь не только сотрудничаем с конкретной охранной фирмой, но и хотим предложить жителям программы обучения, созданные «Соседским патрулем». А со временем собираемся привлечь к развитию проекта и средства фондов ЕС.

Все начинается с активистов

Таким образом, у *Frontier club* появятся и финансирование, и знания, и воры поймут, что дома, отмеченные

логотипом этого клуба, нужно обходить стороной.

– Мы получаем много звонков от желающих вступить в наше движение, – рассказал руководитель проекта.

– О чем спрашивают жители?

– Они делятся с нами своими сомнениями, ведь коллективная безопасность – дело новое и многим непонятное. Первый вопрос, задаваемый многими: будут ли сами жители дома вовлечены в борьбу с беспорядками, возникающими на территории? Например, если на лестничной клетке кто-то шумит, выпивает или употребляет наркотики, придется ли встревоженным жителям для начала сделать им замечание?

– Каков же ответ *Frontier club*?

– Нет, людям не нужно ввязываться в конфликт с нарушителями их спокойствия. Они имеют право сразу же вызвать в дом экипаж охраны. Это максимально защищает жителей от опасных контактов. Вдобавок заявители остаются анонимными.

– Есть ли у жителей другие сомнения?

– Многие на консультации говорят, что сомневаются, удастся ли привлечь к проекту весь дом. Но ответ очень простой: в каждом доме обязательно найдутся свои активисты. Для начала понадобятся всего шесть человек, один из которых согласится стать держателем «тревожной кнопки».

– Но каждому из таких активистов придется платить за подключение квартиры к пульту! А пользу от этого получит весь дом – разве это справедливо?

– Во-первых, за свои деньги жители получают качественную охрану своих квартир. Во-вторых, нельзя ожидать, что участие во *Frontier club* сразу покажется выгодным всем жителям. Сознательных людей не так много, но такие люди всегда идут впереди остальных. Главное – начать...

У вас появились вопросы? Хотите присоединиться к движению коллективной безопасности уже сегодня? Посетите домашнюю страницу *Frontier club* – www.frontierclub.lv, напишите администрации клуба по адресу jurijsdrosi@inbox.lv или позвоните по телефону 29108666. B



**СНЯТИЕ
ГРАФФИТИ**

**ЗАЩИТА ОТ
ГРАФФИТИ**

ПОКРАСКА

SIA «GRAFITI PLUS»

Моб. тел. 27049620
ул. Лачплеша, 24, Рига

grafitiplus@rigaa.lv
www.grafitiplus.lv

НУЖЕН ЛИ ДОМУ «ХОЗЯИН»?

Эта статья разработана на базе научной работы, написанной автором во время обучения на Кафедре строительного предпринимательства и управления недвижимостью РТУ. Это единственное учебное заведение в Латвии, в котором можно получить академическое высшее образование в области управления жильем, необходимое любому управляющему!



7 июля 2000-го года городская дума Огре утвердила Устав о старших по дому, в котором очень конкретно оговариваются все обязанности и права старшего по дому. Этот устав определяет порядок, в котором обеспечивается эффективный и быстрый обмен информацией между собственниками и нанимателями квартир и муниципальной организацией, обслуживающей дома Огрского района.

Цель устава – обеспечить наблюдение за жилыми домами Огрского района и прилегающими к ним территориями, устранить нарушения нормативных актов Латвийской республики, касающихся обслуживания жилья.

Ходячая энциклопедия

Как в жизни действует связь между домоуправлением и старшим по дому, выбранным жителями?

Обслуживающая организация заключает с таким человеком договор о сотрудничестве, в котором обозначает обязанности, права и ответственность каждой стороны.

Для того, чтобы качественно выполнять свою работу, старший по дому должен соответствовать многим требованиям. Ему необходимо знать разработанный самоуправлением устав, телефоны и адреса владельца жилого дома, управляющего, поставщиков коммунальных услуг, правоохранительных организаций и прочих специальных служб. Он должен иметь доступ к нормативным актам о пожарной безопасности, санитарной уборке, пользовании жилыми помещениями. На руках у такого человека должны находиться образцы договора найма, договора на содержание и обслуживание жилого дома, договора на поставку коммунальных услуг.

Также старший по дому должен знать, в каком месте жилого дома или функционально связанных с ним строений находится электрораспределительный шкаф, ввод газа, затворы и вентили водопровода, учетные механизмы, первый канализационный колодец и прочие инженерные коммуникации.

Как уже говорилось, кроме специальных знаний старший по дому должен обладать и определенными качествами, важнейшее из которых – коммуникабельность, ведь одна из главных функций старшего по дому, это информирование как жителей, так и управляющего. Старшему по дому нужно обладать способностью рационального убеждения, использования логических аргументов и фактов – все это ему понадобится, чтобы доказать, что его разнообразные предложения соответствуют цели.

Не «съесть» друг друга

Лично я в ходе работы пришла к выводу, что со временем старшим по дому необходимо будет встать на учет Службы госдоходов, поскольку они фактически участвуют в предпринимательской деятельности – процессе управления и обслуживания жилого дома.

Один из важнейших методов, который помогает старшему по дому лучше выполнять свою работу, это организация обратной связи с домоуправлением. Во время коммуникации сторонам необходимо быть честными, объективными и основываться только на фактах, а не обижать, как бывает, друг друга, не осуждать. В противном случае стороны начинают инстинктивно обороняться, что мешает найти общий язык.

В наше время все меньше внимания уделяется контролю прошлых фактов, важным становится анализ будущего, поскольку только точные и ясные цели, предусмотренные альтернативные пути их достижения, а также эффективная система принятия решений обеспечивает успешное развитие предприятия. Поэтому все работы, запланированные в жилых домах, а также возможное увеличение платы за обслуживание,

необходимое для выполнения конкретных работ, в Огре ежегодно согласуются со старшими по дому, представляющими интересы всех жителей.

Как переизбрать?

Если владельцев квартир не удовлетворяет работа старшего по дому, инициативная группа жителей имеет право назначить время перевыборного собрания, оповестив остальных жителей с помощью специальных объявлений. Переизбирать старшего по дому можно ежегодно. Во время собрания старший отчитывается за свою работу и сообщает, кто из жителей готов сменить его на этом посту. Собрание может проголосовать как за этого кандидата, так и за других желающих. В протоколе выборов должно подписаться не менее половины собственников квартир.

В случаях, когда совершенно понятно, кто станет новым «хозяином дома», собрание можно и не устраивать. Достаточно того, что инициативная группа жителей или прежний старший по дому подготовят протокол и попросят собственников квартир своими подписями подтвердить их согласие с выбором.

Старший по дому должен сообщать домоуправлению о негативных явлениях – незаконных перестройках, свое-

вольном заселении жилых площадей. Старший по дому должен лично сообщать жителям дома о проведенных или ожидаемых работах (ремонтах, перестройках, перерывах в поставке коммунальных услуг), а может информировать дом и с помощью объявлений.

Народный контроль

Старший по дому должен следить за техническим состоянием дверей и окон в помещениях общего пользования жилого дома. Он должен уметь сотрудничать с дворником и следить за порядком на прилегающей к дому территории, вовремя сообщать о появившихся здесь бродячих животных.

У старшего по дому есть право участвовать в обследовании дома, снятии показаний общих счетчиков, проверять качество проведенных в здании ремонтных работ.

Однако в сотрудничестве домоуправления со старшими по дому есть и проблемы. Например, в Огре появляются жалобы на то, что старшие по дому единолично решают вопросы, связанные с обслуживанием дома, не считаясь с предложениями со стороны жителей, некорректно обходятся со списками должников.

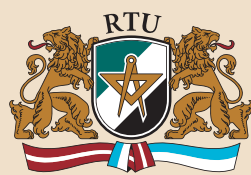
Второй трудный момент – часть жителей вообще не общается с сосе-

дями, они даже не знают, что в доме есть такое уполномоченное лицо, что у них есть право участвовать в обсуждении вопросов обслуживания. Отсюда появляются непонимание и обиды.

Подводя итог, скажу, что старший по дому – это руководитель, который должен решать конфликтные ситуации, приняв на себя функции третьей стороны или посредника. Управляющему необходима уверенность в том, что свои функции старший по дому выполняет объективно, не поддаваясь эмоциям или субъективным предубеждениям.

Нам же, как обслуживающей организации, для успешного сотрудничества с клиентами очень важно знать, чего ждут от нас люди. При взаимном сотрудничестве с течением времени выясняются многие нюансы, подробности того, что удовлетворяет, а что огорчает нынешних и потенциальных клиентов. Способ выяснить то, что муниципальному управляющему жилыми домами необходимо поменять или улучшить в своей работе, достаточно прост – это опрос клиентов с помощью специальных анкет.

В этой связи мы каждый год устраиваем исследование мнений старших по дому (то есть и самих клиентов). Цель исследования совсем проста: выяснить, что клиенту нравится, а что нет, и что домоуправлению следует делать, чтобы улучшить существующую ситуацию. Этот опыт мы считаем успешным и готовы делиться им с другими управляющими, а также товариществами собственников квартир и жилищными кооперативами. **В**



РИЖСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ИНЖЕНЕРНОЙ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
Институт строительного предпринимательства и экономики недвижимого имущества

ПРИНИМАЕТ ПРЕТЕНДЕНТОВ

На места, финансируемые из государственного бюджета, и на платное обучение
На единственную в Латвии профессиональную программу магистратуры
«УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОМ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ»

На бакалаврскую программу обучения

«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ»

Направления специализации: обслуживание и управление недвижимым имуществом, посредническое управление сделками в сфере недвижимости, оценка недвижимого имущества

и

На профессиональную учебную программу первого уровня высшего образования

«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ»

С получением квалификации управляющего домами

Подробная информация по телефонам:

+371 67089845, +371 67089360, +371 27896221, +371 29140766.

Факс: +371 67089034. Э-почта: buni@rtu.lv; www.buni.rtu.lv

ПУТЬ ОБЫЧНОЙ БУТЫЛКИ

Будущее за сортировкой! Как поступать, если хочешь отправить отходы на переработку?

Илона МИЛЛЕР

Каждый месяц в окружающую среду в Латвии попадает около 600 тонн бутылок из-под лимонада, пива и минеральной воды. Все они изготовлены из самого популярного в мире пластика – полиэтилентерефталата (ПЭТ). В нашей стране большая часть таких бутылок просто загрязняет природу, а ведь в других государствах давно научились и среду беречь, и бизнес на таких бутылках делать.

Как вы поступаете с ПЭТ-бутылками, оставшимися после молока, воды или кваса? Не удивлюсь, если без зазрения совести отправляете их в общий контейнер для мусора. Несмотря на то, что во многих местах Риги и других латвийских городов давно установлены специальные мусорники для ПЭТ, так поступает большинство наших жителей.

– К сожалению, ПЭТ-бутылки постоянно попадают в обычные мусорники, а наши ПЭТ-мусорники оказываются забиты бытовыми отходами, – обрисовывает ситуацию Нормунд Петров, представитель компании-оператора по обслуживанию отходов Veolia vides serviss.

Проблема в том, что мы все никак не научимся сортировать отходы. В мире этим занимаются сотни миллионов человек, рассказывает Нормунд Петров, которые руководствуются либо экологическими соображениями, либо стремлением сэкономить деньги.

люди заботятся о среде, выбрасывая в каждый контейнер соответствующие отходы.

Однако большая часть сортировочных контейнеров по-прежнему установлена в общественных местах, и здесь операторам радоваться нечему: в мусорники попадает от 40 до 80% посторонних отходов. Veolia vides serviss пытается отделить бумагу, пластмассу и стекло от картофельных очисток и рваной одежды на линии вторичной сортировки. Но бывают случаи, когда это невозможно – бытовых отходов среди «ценного» мусора слишком много.

– Поэтому время от времени содержание специальных контейнеров приходится отправлять не на заводы по переработке, а на захоронение, – признаются представители компании-оператора. – Это очень обидно и для нас, и для людей, которые все-таки желают сортировать мусор.



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

– Во многих западных странах люди, не желающие сортировать отходы, платят за их вывоз гораздо дороже, чем ответственные жители, – рассказывает специалист. – В Латвии такая система не работает – не та экономическая ситуация.

Следовательно, денежной мотивации для сортировки у нас нет. Остается экологическая – выбрасывать мусор, годный для переработки, в специальные контейнеры заставляет забота о природе и будущем. Эта идея имеет большой успех в новостройках и на закрытых территориях различных предприятий.

– Здесь мы часто устанавливаем специальные контейнеры для разных видов мусора, в том числе для ПЭТ-бутылок, – говорит Петров, – и на вторичной сортировке видим, что

Однако есть и положительные тенденции: наше общество понемногу привыкает к «зеленому» образу мышления, людей, заботящихся об экологии, становится все больше. Поэтому операторы не отчаиваются и расставляют специальные контейнеры для ПЭТ-бутылок, стекла и бумаги во многих районах столицы и других городов. Каким же видится будущее Латвии? Не погрязнем ли мы в море использованных пластиковых бутылок? – ведь, по данным исследователей, количество ПЭТ-тары на свалках каждый год увеличивается на 10–15%!

Наше будущее может спасти только полноценная переработка полиэтилентерефталата. Сейчас в Европе, Китае и России возникают все новые и новые заводы, изготавливающие из ПЭТ ценное волокно (оно, в свою очередь,



становится материалом для ковров, синтетических нитей, одежды и геотекстиля). Из бутылок делают... новые бутылки, утеплители и даже сорбент для очистительных сооружений.

При этом производители жалуются на недостаток сырья, и мало какой завод работает на полную мощность. Очевидцы утверждают: если выкинуть пустую бутылку в мусорник на улице Шанхая, через минуту ее там не будет – пластик унесут сборщики, неплохо зарабатывающие бутылками себе на жизнь.

Одним словом, промышленности ПЭТ-сырье необходимо. Свой завод по переработке есть и в Латвии – между прочим, в Балтии он крупнейший. В свое время предлагалось ввести в нашей стране систему депонирования бутылок, которая успешно работает в соседней Эстонии. Заключается она в том, что посетители крупных супермаркетов могут сдавать использованные пластиковые бутылки в специальные автоматы, взамен получая талончик на скидку при приобретении новой порции молока или минералки. Однако в Латвии внедрение этой выгодной для всех идеи забуксовало.

– Поэтому мы развиваем параллельную систему сортировки – при помощи контейнеров, – говорит Нормунд Петров. – Лично я убедился в ее эффективности, установив у дома самый маленький мусорник, в который выкидываю только ПЭТ. Поверьте, что объем обычного бытового мусора в большом контейнере сразу уменьшился, отчего его приходится реже вывозить.

Не каждый житель Латвии может позволить себе отдельный контейнер для ПЭТ, поэтому специалисты предлагают нам пользоваться специализированными мусорниками возле многоэтажных домов или эко-площадкой Veolia vides serviss в Ильгоциемсе, на которой можно сдать не только пластмассовые бутылки, но и разноцветное стекло, картон и бумагу, старые шины и пленку.

– Сегодня у ответственного человека появился выбор, – считает Нормунд Петров, – если вы хотите быть уверены, что отсортированный вами мусор со 100-процентной гарантией попадет на сортировку, а специальных контейнеров в вашем районе нет, лучше раз в неделю привозить бутылки, бумагу и прочее на эко-площадку нашей компании. Мы убедились, что в мусорники на этой площадке попадает до 99% правильно отсортированных отходов. Это означает, что мы дали людям возможность сделать вклад в чистоту окружающей среды, и мудрые жители Риги этой возможностью в полной мере пользуются. **B**

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

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

Радиаторы **“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

Akeiju sabiedriba
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!
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