

Делаем
Вместе!

№1(41), январь 2012

**РЕНОВАЦИЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ.
ЕЛГАВА ГОТОВА
УТЕПЛИТЬ 14 ДОМОВ**

Стр. 8.

**УПРАВЛЯЮЩИХ
ПРИГЛАШАЮТ
В РЕГИСТР**



Стр. 3.

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЈНІР: ПРИОРИТЕТ – НОВЫЕ ДОГОВОРА

УПРАВЛЯЮЩИЙ РАССКАЗЫВАЕТ
О РАБОТЕ И ПЛАНАХ

Стр. 4-5.



АРЕНДА ЗЕМЛИ В 2012 ГОДУ

ГЗС СООБЩАЕТ:
СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВ НЕ БУДЕТ!

Стр. 2, 12.

**ПРОВЕРЯЕМ
ПОКАЗАНИЯ
СЧЁТЧИКОВ**

LATVENERGO обещает
жителям помощь



Стр. 9.

Следите за новостями на нашей странице www.vmeste.lv

АРЕНДА ЗЕМЛИ ПОД ДОМОМ.

2012-я СЕРИЯ

Вия САНИНА

Специалисты Государственной земельной службы отвечают на вопросы читателей о кадастровой стоимости участков под многоквартирными домами. Только самые большие темы!

- Как добиться пересмотра кадастра?
- Кто должен платить за общую улицу, пролегающую рядом с вашим домом?
- Ждать ли снижения стоимости хозяйской земли в 2012 году?

– Почему в 2011-м году так резко увеличилась кадастровая стоимость участков под многоквартирными домами?

– Кадастровая стоимость земельных участков в Латвии связана с изменениями на рынке недвижимости, – рассказывают специалисты Государственной земельной службы (ГЗС). – Если цены на рынке повышаются, растет и кадастровая стоимость, если падают, тогда кадастр снижается.

Принимая во внимание, что в 2009 году началось стремительное падение рыночных цен на землю, ГЗС уже в 2010 году значительно снизила када-

стровую стоимость для всех объектов недвижимой собственности. В том числе – для земли под многоквартирными домами (другой вопрос, что на пике, в 2008 году, стоимость иных участков была повышена в несколько раз и на прежний уровень до сих пор не опустилась – прим.ред.).

Снижение кадастровой стоимости продолжалось и в 2011 году, правда, не для всей недвижимости в стране, а на отдельных территориях (как, например, в Юрмале). Это происходило потому, что со второго полугодия 2009 года наблюдалась стабилизация рынка – цены остановились. В связи с

этим в 2010-2011 гг кадастры в Латвии не увеличивались.

Другое дело, что, несмотря на понижение кадастровой стоимости, налоги на недвижимость выросли.

– Наши читатели, вынужденные арендовать землю под многоквартирными домами, сообщают, что кадастры участков остаются очень высокими. Не планируется ли пересмотреть их снова, в соответствии с рыночной ситуацией?

– Кадастровая стоимость актуализируется ежегодно в соответствии с рыночной ситуацией. Кадастры на 2012 год были утверждены уже в июне 2011 года, принимая во внимание информацию о сделках на рынке недвижимости в 2010 и первом квартале 2011 года. Поэтому значительных изменений в 2012 году не ожидается.

– Мы слышали, что при расчете налога на недвижимость будут вводиться коэффициенты, которые снижают кадастровую стоимость объектов. Нельзя ли использовать такие коэффициенты при расчете арендной платы за хозяйскую землю?

– Как говорилось выше, в 2012 году изменения в кадастровой стоимости земли не ожидаются, и уменьшение стоимости земли под многоквартирными домами не предусмотрено.

Значительные преобразования, о которых вы говорите, касаются кадастровой стоимости зданий. Чтобы объективнее и точнее установить их кадастровую стоимость, с этого года появляются три новые модели оценки зданий – отдельно оцениваются особняки, многофункциональные здания и другие нежилые постройки.

Кадастр для жилых зданий, лишенных какого-либо из удобств – электричества или канализации, снижается. Для внешних помещений особняков (террасы, навесы, балконы) применяется понижающий коэффициент 0,3. В свою очередь, многофункциональные здания оцениваются в соответствии с суще-

ствующими там группам помещений. К помещениям общего пользования применяется коэффициент 0,3. Если группа жилых помещений расположена на первом этаже, используется коэффициент 0,9, а если в подвале – 0,6. Это приближает кадастровую стоимость жилья к рыночной.

К сожалению, ни один из понижающих коэффициентов не может быть использован для расчета платы за аренду земли под многоквартирными домами.

– Тогда спрошу напрямую: могут ли жители оспорить высокую кадастровую стоимость хозяйской земли под домом?

– Утвержденные правилами Кабинета Министров формулы расчета кадастра нельзя оспорить в административном порядке. Расчет кадастровой стоимости автоматизирован, основывается на зарегистрированных в Кадастровой системе документально обоснованных данных.

Продолжение на стр. 12. →

www.novaplus.lv
КРЫШИ
 Ремонт • Замена
 Очистка крыш от снега и льда
 Дымовые трубы из нержавеющей стали
 Изготовление • Монтаж
 Моб.: 292 51 292
 278 31 780
www.novaplus.lv

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ
ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!
 Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

VEOLIA
 VIDES SERVISS
КАЧЕСТВЕННО ПРОВОДИМ РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ СЕЗОН:

- ЧИСТКА СНЕГА НА ТЕРРИТОРИЯХ, ВО ДВОРАХ И АВТОСТОЯНКАХ – С ПОМОЩЬЮ ТРАКТОРА ИЛИ ВРУЧНУЮ.
- ВЫВОЗ СНЕГА.
- ОЧИСТКА КРЫШ ОТ СНЕГА И НАЛЕДИ.
- ОБРАБОТКА ТЕРРИТОРИЙ ПРОТИВОСКОЛЬЗЯЩИМИ МАТЕРИАЛАМИ.

ТЕЛЕФОН ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ 22018490

BUVEMA

 Предлагаем:
 ■ **КЕРАМЗИТОБЕТОННЫЕ БЛОКИ**
 ■ **БИ АРМАТУРА**
 ■ **БРУСЧАТКА**
 ■ **ДОРОЖНЫЕ БОРДЮРЫ**
 ■ **ФАСОВАННЫЙ КЕРАМЗИТ В 50 л МЕШКАХ**

Адрес:
 „Bebru pļavas”, Dzimtmsa, Iecavas novads, LV-3913
 Телефон: +371 67165840
 Факс: +371 67167140
 Э-почта: info@buvema.lv
www.buvema.lv

BUVEMA
ПРОИЗВОДСТВО БЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ

БУДЕТ НОВЫЙ ЗАКОН!

Можно ли отозвать полномочия управляющего на заключение договора аренды земли?

Министерство юстиции сообщает, что к сентябрю 2012 года в Латвии будет разработан Закон о раздельной собственности. Возможно, он примирит владельцев земли с жителями находящихся на ней многоквартирных домов.

Эксперты министерства рассказывают, что со временем закон способен свести понятие раздельной собственности на нет. То есть владельцам квартир может быть предоставлена возможность выкупа земли под домом. Также обсуждается вопрос об отмене жесткого потолка арендной платы, равного 6% от кадастровой стоимости участка.

– Это именно то, чего мы добиваемся, – говорит руководитель общественного Координационного совета квартирных товариществ Геннадий Лымарь. – Сегодня в законе прописано, что жильцы и землевладельцы обязаны прийти к соглашению о стоимости аренды. Если это не про-

исходит, в принудительном порядке назначается 6-процентная аренда.

Если же по предложению Совета квартирных товариществ в законе появится пункт о том, что принудительная аренда назначается в размере «до 6% от кадастровой стоимости земли», суды смогут принимать более гибкие решения. Ведь не каждый участок настолько благоустроен, чтобы назначать за него максимальную аренду.

Геннадий Лымарь сообщил, что его совет предлагает владельцам квартир способ, как уберечься от максимальной платы за землю при уже существующих законах:

– Домам, пострадавшим от высокой аренды, необходимо срочно созвать общее собрание и решением большинства отозвать право управляющего заключать договор с землевладельцем от лица жителей, – говорит Лымарь, – сделать это нужно срочно, пока управляющие на заключили договора на 2012 год.

После этого, по мнению общественников, жители могут требовать, чтобы собственник земли за-

ключал индивидуальные договора с каждым квартировладельцем. Если же он испугается хлопот со счетами, можно все-таки подписать общий договор с помощью домоуправления, но – добившись значительной скидки.

Однако председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка считает это предложение неграмотным:

– Большая часть домов в Риге не переняты собственниками с баланса самоуправления. Значит, на них распространяется только Закон о приватизации. До перенятия дома жильцами за все обязательные работы по управлению здесь отвечает управляющий, назначенный самоуправлением или государством. Жители даже решением общего собрания не имеют права отказаться от какой-то части этих работ, в том числе и от обязательного заключения договора аренды на землю.

По словам Игоря Трубки, отозвать полномочия управляющего на подписание такого договора могут только собственники дома, перенятого жителями. **В**

ВАННА В ВАННЕ

ЗА 2 ЧАСА!
доставка, установка,
5 лет гарантии

СДЕЛАНО В ЛАТВИИ
ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ

☎ **67243324, 26310088**
www.vannavanna.lv

MEБЕЛЬ ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ

RAARISS МАГАЗИН-СНАД

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

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

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

РЕГИСТРАЦИЯ НАЧАЛАСЬ

С 1 января 2012 года управляющие недвижимостью, в том числе муниципальные предприятия, должны пройти регистрацию в Министерстве экономики. Домоуправления подсчитают и со временем начнут строже контролировать.

Управляющие должны предоставить министерству не только документы, на основании которых они управляют домами, но и дипломы своих сотрудников о высшем образовании.

Дело в том, что до 2012 года работники обслуживающих предприятий должны были пройти обучение по специальности. Сегодня, если в домоуправлении нет сотрудника с дипло-

мом управляющего, предприятие просто не имеет права работать.

В Министерстве экономики нам сообщили, что в регистре будет обобщена самая важная информация об управляющих, работающих или желающих работать в Латвии, а также о жилых домах, которыми эти специалисты управляют.

Информация регистра будет общедоступной на домашней странице ми-



нистерства по адресу <http://em.gov.lv/em/2nd/?cat=30724>. Если управляющий вашего дома почему-то не появится в регистре, это повод задуматься, имеет ли он право обслуживать жильцы? **В**

Celtniecības firma
Cori €

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 УБОКА 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%

С картой клиента "Būvniecības ABC" Всегда дешевле!

Būvniecības ABC
KLIENTA KARTE

Магазины "Būvniecības ABC"
Рига, Пернавас 27/29, 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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

- + для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
- + для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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

Радаторы "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

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»

Тираж: 20 000

ЦЕЛЬ JNIP – ДОГОВОР

Собственники квартир и управляющий должны понимать друг друга. Учимся этому вместе!

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

В прошлом году мы рассказывали об опыте работы Елгавского управления недвижимым имуществом (JNIP), обслуживающего более 400 домов. Это домоуправление остается одним из лидеров развития на рынке обслуживания жилья Латвии.

Этот номер снова посвящен Елгаве и ее жителям, и член правления JNIP Юрис Виджис рассказывает о работе предприятия: «Прошлый год был для нас довольно успешным. Горжусь тем, что один из утепленных домов Елгавы был признан лучшим в Латвии. Также мы продолжаем программу реновации, обучаем жителей и активно перезаключаем договора на управление домами».

Доверять надо профессионалам

– Людям надо задуматься, что такое квартирная собственность, – говорит Юрис Виджис. – Это одна из главных вещей, которыми мы владеем, и точно – самая дорогая. Кому доверить такую важную вещь? Мое мнение, жилище лучше всего обслуживать самому – если хватает опыта. Если у собственника недостаточно знаний, надо передать право обслуживания кому-то другому. Кому? Понятно, что доверять следует специалистам.

Хочу рассказать, почему сотрудники нашего JNIP считаются настоящими специалистами в обслуживании жилья. Мы давно поняли, что современное домоуправление должно быть очень профессиональным. Поэтому наши работники постоянно повышают квалификацию и учатся. В нашей компании уже пять сотрудников с высшим образованием в управлении недвижимостью.

– Ставка на профессионализм и обучение приносит плоды?

– Конечно. Некоторые жилищные кооперативы отказываются от самостоятельного управления, переходят в JNIP. Председатели этих кооперативных обществ понимают, что с 2012

года закон не позволяет им управлять домами площадью более 1500 квадратных метров, не имея специального образования. Поэтому общества обращаются в JNIP. В данный момент мы готовим расчет и предложение по обслуживанию для нескольких таких кооперативов.

Еще несколько слов о профессионализме. Лет пять назад, наблюдая за кадрами в нашей сфере, я был полон тревоги за будущее нашей отрасли. Опытные специалисты не становились моложе, новые люди в управление жильем не приходили. Этому было объяснение: управляющего традиционно обвиняют во всех бедах дома, престиж профессии был низким, образования по специальности было не получить. Тогда в домоуправлениях трудились специалисты-самоучки.

– Что изменилось?

Однако несколько лет назад РТУ решил вопрос высшего профессионального обучения для управляющих. Сейчас в нашем предприятии работает все больше молодых людей. Они получают в JNIP практику и, объединяя ее со знаниями, становятся настоящими специалистами.

Собственникам тоже надо учиться

– Но одних знаний для успешной работы управляющего недостаточно.

– Да, нужен общий язык с клиентами – собственниками квартир. Это значит, что жители должны знать законы, чтобы понять управляющего.

Мы сталкиваемся с тем, что людям никто не разъяснял законы, связан-



Юрис Виджис, член правления JNIP

ные с жильем. Когда в девяностых началась приватизация жилья, почему никто не растолковал жителям ее последствий? Почему никто не рассказывал, какие обязанности появляются у собственника жилья после приватизации, как он должен заботиться не только о квартире, а об общей собственности дома?

По сей день никто массово не объяснил жителям, что вообще это такое – квартирная собственность. В будничной обстановке, разговаривая с жителями (или даже с претендентами на работу в JNIP), я часто спрашиваю: «Вы знаете, что такое квартирная собственность?» Правильно ответить может один из десяти.

– Каков верный ответ?

– Квартирная собственность состоит из отдельной квартирной собственности и идеальной части общей собственности. Так вот: в любом доме

управляющий отвечает только за общую собственность. Собственники же квартир обязаны решить, какие работы по управлению и обслуживанию они доверяют домоуправлению, какие улучшения хотят видеть, как будут оплачивать услуги и обеспечивать финансирование. Для этого они заключают с управляющим договор на управление жилым домом.

– Что это такое?

– Договор управления жилым домом очень важен. Это основание всей нашей работы. В этом документе сказано, что должен делать управляющий. С него можно требовать только те услуги, которые прописаны в договоре. Ответственность за обязательные услуги по управлению, описанные в законах и нормативных актах, но не делегированные домоуправлению, принимает на себя собственник жилья.

Нам важно, чтобы жители понимали этот законный порядок. Договор четко отвечает на вопросы, кто будет подметать лестницу в вашем доме, кто проводить плановые ремонты. Только поручив все обязательные функции управляющему и обеспечив финансирование, жители имеют право спрашивать с него по всей строгости.

– Мало кто из жителей знает такие тонкости. Где можно получить больше информации?

– Согласно закону Об управлении, за информационную работу с жителями отвечает управляющий. Значит, мы должны разъяснять клиентам все

нормативные акты, все новости обслуживания жилья. Для этого JNIP начал обучение клиентов на семинарах. В прошлом году мы организовали семь встреч, три из них на русском языке. На семинарах жители встречаются с основными специалистами JNIP и могут задавать любые вопросы. Следующая встреча пройдет 31 января (начало в 18.00, в помещениях JNIP по адресу ул. Пулквежа Бриежа, 26, запись на домашней странице управления).

Договор дороже денег

– Во время семинаров перед JNIP стоит еще одна задача, – рассказывает Юрис Виджис. – До 31 декабря 2011 года следовало заключить с клиентами новые договора на управление жилыми домами, включив в них новые нормы. Сделать это можно, только всесторонне информируя жителей о содержании новых договоров и значении внесенных поправок.

В прошлом году нас заочно критиковали за изменения в договорах полномочия. Но критика всегда была анонимной и необоснованной. Мы очень просим владельцев жилья посещать наши семинары, встречаться с разработчиками договора и получать информацию из первых рук, а не от людей, ругающих нас из-за угла.

Конечно, критика нужна. Но она должна быть обоснованной. Пока никто из недовольных не приходил ко мне для переговоров. А ведь, если у человека есть толковая идея, как улучшить предложенный JNIP договор, мы готовы ее использовать.

– Примеры такого сотрудничества есть?

– Несколько таких поправок мы разработали вместе с жителями. Например, в новых договорах предусмотрен пункт о порядке передачи информации собственникам квартир. Чтобы не тратить средства дома на заказные письма, мы решили привести в порядок почтовые ящики и самостоятельно раскладывать туда информационные сообщения JNIP. Делать это обязуемся в присутствии полномочного лица дома. Так мы получили экономично средств и оперативность связи с жителями.

Другие жители задали мне вопрос: «Поскольку владельцы квартир доверяют домоуправлению управление финансами, нельзя ли предусмотреть договором право ознакомиться с оперативными отчетами за квартал?» Мы были только рады интересу. В новых



ИТЬСЯ С ЖИТЕЛЯМИ

договорах сказано, что по требованию собственников квартир финансовый отдел обязан ознакомить их с такими отчетами.

Упомяну еще один интересный пункт. Сегодня, если старший по дому уезжает в отпуск на месяц, работа начинает буксовать. Чтобы этого не происходило, мы указали в договорах заместителя уполномоченного лица, который будет выполнять его функции в случае отъезда.

А предложения жителей по улучшению договора мы продолжаем принимать. Сначала они могут касаться конкретного дома. Но если идея хороша, мы обязательно распространим ее на всех клиентов.

Жители, спасибо за оплаченные счета

– Как в Елгаве обстоят дела с квартирными долгами?

– По итогам 2011 года хочу сказать искреннее спасибо жителям, которые своевременно оплачивают квартирные счета. Особенно это относится к пенсионерам, среди которых традиционно мало неплательщиков.

Вспомним 2009 год, когда сумма долгов наших клиентов удвоилась (долги росли по всей Латвии). Население пребывало в шоке от первой волны кризиса. Люди не понимали, как жить дальше. Они просто прекращали платить за квартиру.

Но уже 2010 год был для JNIP более благополучным. Прирост долга замедлился, сборы заметно улучшились. В декабре 2011 года люди оплатили почти 100% месячных счетов за наши услуги и воду.

– Что помогло улучшить ситуацию?

– Количество неплательщиков зависит также от работы управляющего. Он должен входить в положение клиентов. Существует даже пункт закона Об управлении, определяющий, что: «Управление домом – это непрерывный процесс. Но плату за обслуживание необходимо назначать, исходя из реальной платежеспособности собственников».

Это очень важный момент! Когда я упоминаю этот пункт на собраниях, люди начинают улыбаться, поскольку чувствуют: JNIP понимает, что жители в сложной финансовой ситуации. Принципа соразмерности платы за обслуживание с платежеспособностью населения мы, как можем, придерживаемся.

– Добросовестные жители часто интересуются, что домоуправление делает для работы с должниками.

– Тут упомяну, что владельцы квартир должны поручить управляющему функцию взыскания долга. Если эта задача не прописана в договоре, нельзя требовать ее выполнения.

Но мы обязательно предлагаем домам услугу по взысканию долга. Если общее собрание делегирует ее JNIP, сотрудничество строится по интересной схеме. Управление предоставляет услуги юристов по профилактической работе, рассылке предупреждений, подготовке исков по взысканию долга. За эти услуги дополнительно платить не нужно, они входят в тариф на обслуживание дома.

Однако в тариф не входит государственная пошлина при передаче дела в суд и прочие судебные издержки. Эти расходы дом должен оплатить из собственного фонда. После взыскания долга мы возвращаем деньги на счет дома. Но изначально сами вла-

дельцы квартир должны принять решение, выделить ли домоуправлению дополнительные средства на обращение в суд.

Сегодня мы активно сотрудничаем с домами, передаем дела в суд, ведем эффективную превентивную работу. Поэтому рост долгов и замедлился.

Кто в доме хозяин?

– Смотрю, практически во всех ситуациях решающим становится слово жителей. Они решают даже, судиться ли с соседями-неплательщиками.

– Это правильно. Жители дают распоряжения управляющему, они контролируют его работу, они требуют результата. Но владелец жилого дома несет также ответственность за порядок управления домом.

Объясню это на примере нашего конфликта с Государственной пожарно-спасательной службой. Мне очень жаль, что такой спор вообще возник. Но это свидетельство того, что домоуправления Латвии начинают жить по новым законам, за которыми другие службы не успевают.

Итак, согласно старым нормам по надзору за противопожарной безопасностью, ответственность за происходящее в доме несет либо владелец, либо наниматель, либо управляющий. Кто именно отвечает в каждой конкретной ситуации? Этого ГПСС не понимает.

Первый административный протокол Елгавское отделение ГПСС составило нам за старые окна, которые один из жителей набросал в подвале. Мы категорически не согласны, что за этот беспорядок отвечает управляющий.

– А кто же?

– Только сами жители, нарушившие порядок. Но не успели мы прийти к соглашению по первому спору, возникла более неприятная ситуация. ГПСС взяло на заметку четыре 12-этажных дома, где требуется восстановление противопожарной системы. JNIP был наказан штрафами.

Мы согласны заменить системы. Но согласны ли жители? Во время опроса собственники квартир массово отказались от этих работ, которые стоят каждому дому около 10 тысяч латов. Они считают, что есть более важные ремонты (например, замена крыши). Пожарные же продолжают настаивать, что JNIP против воли клиента должен потратить большие деньги жителей на противопожарную систему.

– Что будет дальше?

– Мы не можем нарушать закон, который говорит: все в доме решают собственники квартир. JNIP не возьмет на себя смелости забрать у каждого дома по 10 тысяч латов. А решение пожарных мы оспорили в суде.

Другой вопрос, что ГПСС, если решение суда будет принято в нашу пользу, будет настаивать, чтобы ответственность за отсутствие пожарных щитов и сигнализации несли сами жители. Дом будут штрафовать до тех пор, пока он не проведет реконструкции.

Одно решение есть!

– С какими еще проблемами сталкивается ваше управление?

– Это вопросы, общие для всех домоуправлений Латвии. Например, считаю неправильным то, что поставщики услуг, повсеместно принуждают управляющих администрировать платежи жителей за услуги, не предусматривая за это вознаграждения. Якобы

это запрещено каким-то государственным учреждением.

Управляющий не является ни поставщиком услуг, ни поставщиком, он – посредник. У производителей коммунальных услуг очень выгодный бизнес: они лишь производят товар, иногда даже не очень качественный, а продавать его вынуждено домоуправление.

Сегодня плата за администрирование таких счетов по всей Латвии косвенно включена в плату за обслуживание домов. Эти расходы ложатся на плечи жителей. Уверен, что честнее было бы производителям услуг самим продавать тепло и воду, самим взыскивать плату и бороться с долгами, или договориться о выполнении этих задач с управляющим. Это защитило бы честных плательщиков, сняло бы бремя с управляющего и оздоровило бы сферу обслуживания жилья.

Напоследок

– Каким будет новый год JNIP?

– Подводя итоги прошлого сезона, скажу: он был хорошим, мы выполнили много поставленных перед JNIP задач. В 2012-м продолжим перезаключать договора с собственниками квартир, информировать жителей на семинарах, ремонтировать кровли и подъезды, утеплять дома.

В этом году у жителей остается возможность получить софинансирование утепления из фондов ЕС. Все мы знаем, когда и из каких материалов построены наши дома. Давайте же используем шанс увеличить их энергоэффективность, увеличить цикл жизни дома и сократить собственные расходы на тепло. Почти 20 домов нашего города уже проголосовали за такое решение. **В**

ГОВОРЯТ ЖИТЕЛИ

Айварс Аболиньш, старший по дому по адресу Елгава, ул. Кронвалда, 5:

– Наш 27-квартирный дом построен в 1986 году. Раньше мы платили за обслуживание 14 сантимов с квадратного метра, но жители решили удвоить платежи, чтобы взяться за ремонты. За последнее время мы провели много работ: починили крышу, почистили чердак, покрасили лестничные клетки, в одном подъезде установили газовое отопление.

Хочу рассказать о принципах, которые помогают нам в обслуживании дома. Очень важно поменять мышление жителя. Человек должен относиться к дому как к владельцу, а не как к потребителю.

Сначала мы убедились в старой истине: ни один ребенок не становится взрослым, пока не начинает самостоятельной жизни. Жителей Елгавы заставили стать самостоятельными. Мы были вынуждены сами определять, как обслуживать дома.

Наш дом интересен тем, что сначала поручил управление обществу собственников. Но взаимопонимания с обществом, обслуживающим два

дома, мы не нашли. Мы понимали, что в одиночку управлять домом не сумеем, не хватит сил. Был поднят вопрос: кому довериться? На общем собрании жители проголосовали за переход в JNIP, имевший большой опыт на рынке обслуживания. Предприятие большое, хорошо известное жителям Елгавы.

С первого дня мы строили отношения с JNIP по новым принципам. Управление – это поставщик услуг по обслуживанию дома. Жители понимают: если в доме что-то не в порядке, виноват не JNIP, а сами собственники. Это значит, что мы не заказали домоуправлению нужную услугу и не оплатили ее.

Для правильного планирования работы с любым управляющим дом должен найти лидера среди собственников квартир. Это человек, который станет представлять интересы всех жителей. Кто лучше жителей знает нужды дома? Кто может лучше выразить пожелания дома, если не сами жители? Поэтому для хорошего обслуживания в доме должно быть уполномоченное лицо.

Я стал старшим по дому около пяти лет назад. Я – тот человек, который обобщает поже-

лания жителей и доносит их до домоуправления в виде поручений. JNIP выслушивает наши предложения и предлагает их техническое решение. На основании этой информации жители решают, какие ремонты или работы по благоустройству будут проводить и как намерены создавать накопления на эти цели.

Сегодня наши жители понимают, что нет смысла бежать к управляющему и стучать кулаком по столу: почему в доме не сделано то-то и то-то? Мы понимаем, что управляющий готов позолотить нам дверные ручки. Только бы жители обеспечили финансирование этой работы. Мы снова возвращаемся к тому, что решающее слово – за сообществом собственников квартир. Это единственный разумный способ управлять своим домом.

Как уполномоченный я стараюсь, чтобы наши жители сами приложили руку к работам по дому. Ведь делаем мы ремонты

в своих квартирах! Когда надо что-то починить или почистить на лестничной клетке, люди спрашивают: «Почему я должен это делать?» Потому что ты – хозяин этой площадки, этого подвала, этого двора.

Хорошие примеры заразительны. Дважды в год жители нашего дома выходят на общие субботники. Если человек сам приложил руку к благоустройству территории, он перестанет тут мусорить. Он поймет, что сам влияет на качество своей жизни. Это и есть изменения сознания, путь от потребителя к собственнику. **В**



ЧТО В ТВОЁМ СЧЁТЕ?

Илона МИЛЛЕР

Что такое Отдел обслуживания клиентов? Это сердце любого домоуправления. Отдел клиентов JNIP – центр, принимающий заявления и выдающий справки, заключающий договора и подготавливающий счета. Но главная его задача, это выдача информации и проведение расчетов.

Руководитель Отдела обслуживания клиентов Анжела Мизуне – человек скромный. Работу Центра обслуживания клиентов характеризует в нескольких словах: «Наша задача, чтобы клиент был информирован и, следовательно, доволен».

Такая концепция отдела нуждается в разъяснении: одно из главных условий для удовлетворения интересов клиента домоуправления – это доступность информации о жилом доме и расшифровка коммунальных платежей. Анжела Мизуне уверила: в ее отделе владельцы квартир могут получить ответ или консультацию по вопросам, связанным с управлением жилым домом, услугами, порядком расчетов и платежами.

– Все подсчеты ведутся в рамках одной единицы – жилого дома, – говорит руководитель отдела. – Каждый дом уникален, у каждого есть свой баланс доходов и расходов, из чего вытекает и стоимость управления. Расходы у каждого дома очень индивидуальны и зависят от многих факторов (времени постройки дома, площади, запланированных ремонтных работ). Расчеты за остальные услуги, оказанные жилому дому, – вывоз мусора, плата за воду, коммунальное электричество, содержание лифта – проводятся на основании домовых счетчиков и счетов, выписанных поставщиками услуг. Поэтому плата за услуги при наличии в городе одинаковых тарифов для каждого дома отличается. Она зависит от потребления каждого конкретного дома.

– Первый практический вопрос: как вы рассчитываете плату за вывоз мусора?

– Выставленный жилому дому счет поставщика услуг мы делим на коли-

чество задекларированных в доме жителей, то есть владелец платит за услугу в соответствии с количеством лиц, зарегистрированных в квартире. Поэтому собственнику важно вовремя сообщать JNIP, если кто-то из его близких поменял место жительства или просто отсутствует. Если заявления от владельца нет, мы продолжаем начислять плату по-прежнему.

– Рассмотрим другой вариант. В квартире задекларирован один человек, а живут пятеро.

– Это не очень честно по отношению к другим жителям дома, поскольку обитатели квартиры используют больше услуг, чем оплачивают. Если в квартире живут незадекларированные лица, о чем JNIP не информирован, по предложению старшего по дому (уполномоченного лица) жилище будет обследовано. Составляется акт, фиксирующий реальное количество жителей. С момента составления акта мы будем выставять квартире счет за мусор по количеству фактически проживающих тут лиц.

– Что, если собственник сообщает, что в квартире вообще никто не живет? Вы перестанете выставлять счета за мусор?

– Оплата за вывоз отходов будет выписываться на одного жителя, как это предусмотрено правилами Кабинета министров 1013.

– Как рассчитывается плата за вывоз мусора, если в квартире задекларировано пять человек, а реально живут двое?

– Если владелец квартиры не сообщил об изменении количества жильцов, выставляем счет по количеству официально задекларированных лиц.

– Так может оказаться, что человек дважды платит за мусор:



Анжела Мизуне, руководитель отдела обслуживания клиентов JNIP

сначала по месту декларирования, потом по месту фактического проживания?

– В этой ситуации управление тоже может составить акт, фиксирующий число реально проживающих в квартире лиц.

– Как человек, уехавший на заработки, может добиться перерасчета платы за квартиру?

– В таких ситуациях мы действуем в соответствии с нормативными актами: если в нашем распоряжении есть документы, из которых видно, что человек отсутствовал в стране, перерасчет обязательно делаем.

– Когда надо сообщать об отсутствии?

– Обязательно до отъезда! Впервые, так говорится в правилах КМ №1013. Во-вторых, своевременно сообщив о своем отсутствии, человек может отрегулировать сразу несколько вопросов. Например, мы уточняем, к кому обращаться в случае аварии.

– Как быстро надо заявить о себе после возвращения?

– В течение двух недель это надо сделать обязательно.

– Как делается перерасчет, если человек угодил в больницу?

– Мы понимаем, что предупредить об этом заранее невозможно. Человеку достаточно предоставить отделу обслуживания клиентов больничную выписку.

– Как в Елгаве обстоят дела с расчетами по холодной воде?

– Подсчет платы за воду для каждой квартирной собственности зависит не только от индивидуального потребления, но и от общего потребления дома. Рассчитываясь за воду, необходимо помнить, что вода поставляется жилому дому и обязанность владельцев квартир заплатить за полученную услугу в полном объеме. Поэтому в случаях, если появляется разница между показаниями общедомового счетчика и суммой показаний внутриквартирных водомеров (разница потребления воды), проводится перерасчет потребления. Разница делится пропорционально реальному потреблению воды в каждой квартирной собственности и появляется в счетах в виде коэффициентов. Методика расчета за воду может быть изменена решением общего собрания владельцев квартир. Разницу потребления можно делить, например, на количество квартир. Это неплохое решение. В стандартной ситуации, если человек не сдает показания счетчиков или указывает нулевое потребление, он не платит и коррекцию. А потери, разделенные по квартирам, ему придется оплачивать в любом случае. Могу отметить, что принципиальных неплательщиков за разницу потребления воды в Елгаве стало меньше, поскольку мы стараемся разъяснить жителям суть проблемы.

– Но все-таки удивительно, что люди не хотят оплачивать лишнюю воду.

– Мы не можем вести расчеты только по показаниям индивидуальных счетчиков. Кто расплатится с поставщиком услуг за общее количество полученной домом воды? Чтобы разделение потребления воды было справедливым и снижалось количество «лишней» воды, очень важно, чтобы в каждой квартире дома учет велся при помощи верифицированных счетчиков. Это исключает или снижает разницу потребления воды.

– Что, если семья не верифицировала свои водомеры вовремя?

– Если в течение месяца после получения напоминания о верификации счетчиков владельцы жилья этого не сделали, водомер снимается с учета и мы начинаем считать потребление по нормативу, 10 кубометров на человека в месяц.

– Каковы потери воды в среднем по Елгаве?

– Если счетчики в доме верифицированы, потери минимальны. Чтобы снизить потери воды, надо помнить, как правильно сдавать показания. Во-первых, это надо делать ежемесячно, во-вторых, важно округлять показания. Если водомер насчитал 4,6 кубометра, лучше записать 5 кубов, а не 4.

– Знаю, что споры вызывает плата за лифт, начисляемая жителям первых этажей.

– Мы подчиняемся правилам Кабинета министров №1013, определяющим, что за лифт платят все собственники жилого дома, в том числе и жители первого этажа. Наше управление обязано руководиться этим нормативным актом, пока жители общим голосованием не приняли своего порядка оплаты содержания лифта и потребления воды им электричества.

– С какими наибольшими проблемами вы еще сталкиваетесь?

– В последнее время часто меняются собственники квартиры, о чем мы информации не получаем. Иногда приходит новый человек, и оказывается, что перед ним у жилья сменилось пять хозяев, не удосужившихся заглянуть в домоуправление. Это не слишком удобно. Просим собственников сообщать о себе сразу после закрепления их прав в Земельной книге.

– Кто в таком случае отвечает за долги, накопленные старыми владельцами квартир?

– Мы требуем оплаты у прежних владельцев. Ответственность нового хозяина начинается с момента вступления в права собственности.

– Зачем же ему спешить в ваш отдел?

– Хотя бы затем, чтобы перед заключением договора купли-продажи проверить показания квартирных счетчиков. Бывает, что старый хозяин не отчитался за 50–100 кубометров воды. Оплату этой услуги новому владельцу приходится брать на себя. **B**

ГОВОРЯТ ЖИТЕЛИ

Илзе Ваздике, уполномоченный представитель жилого дома по адресу Елгава, Калнциема цельш, 47, рассказала, как недавно жители дождались чуда – дом был подключен к сетям городского водоснабжения и фекальной канализации:

– Понимаете, домик у нас деревянный, двухэтажный. Построен он в 1956 году и в свое время считался памятником местного значения. Жить в таких домах всегда было непросто.

В доме пять квартир, шесть владельцев (среди них – самоуправление, поскольку одна квартира не приватизирована). Сама я прожила тут больше 30 лет. Сейчас в доме также обитают мои дети и внуки. Могли ли мы мечтать, что однажды в доме появится канализация? Мечтать-

то мечтали, но надеяться на это было трудно.

Старшей по дому я стала неполных два года назад, когда жители поняли – без активного сотрудничества с JNIP мы пропадем. Начали ходить в управление, говорить с начальством. Жизнь дома после этого резко улучшилась. Благодарить за помощь нужно управляющего и самоуправления.

Проект с канализацией дался нам очень тяжело. Повезло, что дом оплатил только разработку технического проекта, сами же работы стоимостью 3,15 тысячи латов финансировало самоуправление Елгавы в рамках улучшения городской канализационной сети.

Мы сделали важное дело. Но не хотим останавливаться. Сейчас между жителями и управляющим сложились доверительные отношения, и дом строит дальнейшие планы. Мы хотим заменить крышу и утеплить чердак.

Примерная плата работ – 10 тысяч латов.

Считается, что таким маленьким домам, как наш, потянуть дорогой ремонт невозможно. Но мы хотим доказать обратное, заодно сэкономить деньги на тепле и сохранив дом для детей.

Дом решением общего собрания согласился на работы, поскольку жители видят – их средства расходуются с толком. Мы подписали с JNIP протокол о намерениях и заключили договор полномочий на управление. Надеемся начать замену кровли летом 2012 года.

Думаю, жителям надо активно интересоваться своими домами, и тогда для них не будет ничего невозможного. **B**



Всемирно известный дизайнер Артемий Лебедев говорит: «Зона комфорта нашего человека заканчивается за дверями квартиры. Зона комфорта настоящего жителя Европы включает в себя квартиру, лестничную клетку, двор и центр города». Научились ли мы жить по-европейски?

ЗОНА КОМФОРТА

О. БЛУКИС

Очень медленно мы начинаем понимать, что такое жить в многоквартирном здании. Домоуправления учат владельцев квартир ответственности за дом, законы действуют грубее – они принуждают нас быть ответственными.

Законы говорят: «Захотев новую крышу, вы должны профинансировать ее установку». Они учат: «Заказав косметический ремонт в подъезде, договоритесь с соседями о создании накопительного фонда». Законы, наконец, настаивают: «Каждая услуга по обслуживанию и управлению жилым домом должна быть полностью оплачена сообществом владельцев квартир».

Нам не оставлено шанса на то, чтобы запереть двери квартиры и не интересоваться будущим дома. Наша зона комфорта расширена жесткими и четкими законами. Но это не плохо. Чем шире зона каждого человека, тем лучше в результате живет все общество.

Кому доверить общую собственность?

– Жители должны понимать, как строится обслуживание дома и что такое общая собственность, – говорит начальница отдела эксплуатации SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) Наталия Мамонова.

– Какая тут связь?

– По закону владельцу жилья принадлежит не только квартира. Ему принадлежит часть общей собственности дома: чердака, подвала, лестничной клетки и т.д. Человек волен сам решать, как жить в собственной квартире. Но он обязан договориться с соседями об обслуживании общей собственности.

– Прямо-таки обязан?

– Да, об этом говорится в Законе о квартирной собственности. До конца 2011 года все хозяева квартир обязаны принять решение о форме обслуживания общей собственности жилого дома.

– По-моему, решение тут одно – поручить это домоуправлению.

– У владельцев квартир есть другие возможности. Они могут передать право управления обществу собственников, созданному в доме, уполномоченному общим собранием представителю или доверить эту обязанность управляющему, заключив с ним договор об управлении жилым домом.

– Предположим, дом пожелал остаться в обслуживании у JNĪP.

– Далее жители, заключая с JNĪP договор на управление, определяют круг задач по управлению и их финансирование.

– Как им договориться между собой?

– В таком случае нужно созвать общее собрание собственников квартир. Только сообщество собственников квартир большинством голосов имеет право утвердить смету доходов и расходов

на обязательные работы по содержанию и обслуживанию дома; обеспечению непрерывной поставки отопления, холодной воды и канализации, вывозу отходов, смету на ремонт.



Наталия Мамонова, руководитель отдела эксплуатации JNĪP.

живанию дома; обеспечению непрерывной поставки отопления, холодной воды и канализации, вывозу отходов, смету на ремонт.

Не пропустите отчетные собрания

– Все ли дома Елгавы выполнили требования закона?

– Думаю, собственники там не до конца понимают, что судьба здания зависит от их решений. Они считают, что им принадлежат только то, что находится за дверями квартиры. А кровля, внутренние системы отопления, водопровода и канализации, – это забота JNĪP.

– Что им отвечает ваше управление?

– Растолковываем законы, по которым видно: и кровля, и подвал – это собственность владельцев квартир. За содержание такой общей собственности дома, за ремонт платят сами жители. JNĪP проводит технические обследования общих конструкций дома, предлагает ремонтные работы, необходимые для содержания общей собственности дома. Но только сами жители могут решить, делать ли ремонт, улучшать ли дом, копить ли деньги.

– Жителям трудно собраться вместе. Управление им помогает?

– В конце февраля в JNĪP начинается время отчетных собраний. Такие собрания проводим в каждом доме. Если на встречу приходит больше половины собственников квартир, они могут прямо на месте обсудить проблемы дома и принять общее решение по ремонтам и планам.

– Какую информацию можно получить на отчетном собрании?

– Мы сообщаем владельцам квартир о проведенных за год работах, о финансовом состоянии домового счета, об остатке накоплений. Сообщаем о неплательщиках и работе управления по взысканию долгов. Важная часть – разговор о техническом состоянии дома. Специалисты сообщают, какие ремонты необходимы жилью, предлагают собственникам обсудить их и принять решение о проведении работ и их финансировании.

– Как финансируются работы, если у дома нет накоплений?

– Жители, проголосовав за ремонт, решением общего собрания могут повысить плату за обслуживание, чтобы пополнить ремонтный фонд, могут принять решение о получении кредита или договориться с управляющим о другом порядке финансирования работ.

Теперь – путем опроса

– Могут ли жители требовать ремонта, не дожидаясь ваших предложений?

– Мы постоянно принимаем такие заявления от уполномоченных представителей домов. Любой вопрос о техническом состоянии рассматриваем, даем ответ. Но принять решение, поручить управляющему задание по управлению и определить финансирование исполнения такого задания может только сообщество владельцев квартир.

– Дело хорошее. Но послушаешь вас, так дому по каждой мелочи нужно проводить общее собрание. Не слишком это сложно?

– Собственники квартир могут принимать решения как во время общего собрания, так и путем опроса. Новые нормы Закона о квартирной собственности, вступившие в силу 1 января 2011, это им позволяют. JNĪP использует опросы для принятия решения больше пяти лет. Владельцам жилья под подпись вручается пакет документов по конкретной работе. К бумагам прилагается анкета: согласен – не согласен. Заполненную анкету жители сдают старшему по дому или уполномоченному лицу. JNĪP всегда поможет дому организовать и подсчеты, и опросы, и быстрое проведение ремонтных работ.

Принимая во внимание то, что владельцы часто не живут в своих квартирах, это затрудняет процесс принятия решения сообщества собственников. Так как принятие решений путем опроса разрешено Законом о квартирной собственности, для этой цели мы используем регистрацию жителей в информационной системе JNĪP. Но все-таки приглашаем владельцев квартир участвовать в собраниях, во время которых специалисты JNĪP советуют принимать решения по таким ключевым вопросам, как участие дома в программе повышения энергоэффективности при софинансировании фондов ЕС, получение кредитов на ремонтные работы, смена управляющего. **В**

О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ НА АРЕНДУ ЗЕМЛИ

Наталия ВАСИЛЬЕВА,
руководитель отдела
контроля и качества JNĪP

Вопрос заключения договоров на аренду земли под многоквартирными домами актуален для жителей во всей Латвии. В соответствии с Законом о приватизации жилых домов государства владелец земельного участка обязан заключить договор с собственником приватизированного объекта.

Владельцы квартир в жилых домах, расположенных на принадлежащем другому лицу участке, могут уполномочить заключить такой договор управляющего.

Закон предусматривает, что в случае, если с владельцем земли не заключен договор аренды, у владельца участка есть право требовать заключения соглашения в судебном порядке, обращаясь с иском против обслуживающей дом организации.

В 2011 году максимальная стоимость аренды земли составляла 6% от кадастровой стоимости участка в год (плюс компенсация налога на недвижимость в размере 1,5% от кадастра).

Из 404 жилых домов, обслуживаемых SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, 74 дома находятся на участках, принадлежащих другим собственникам. В прошлом году удалось заключить договора аренды земли с 55 владельцем участков. Все договора были согласованы со старшими по дому или уполномоченными представителями жителей.

В случае, когда жители не выбрали старшего по дому, договора утверждались на общих собраниях владельцев квартир или рассылались жителям в письменном виде.

Интересно, что из 55 договоров только шесть предусматривают максимальную арендную плату, предусмотренную законом, еще в трех плата равна 5% от кадастровой стоимости участка. Остальные договора по согласию сторон, как правило, предусматривали только 25-процентное повышение платы за право пользования участком под домом (исходя из платы за прошлый год). Это всего лишь треть от максимального повышения стоимости аренды земли.

Сейчас только два собственника участков обратились в суд, поскольку не сумели договориться с собственниками жилых домов. Эти землевладельцы хотели получать максимальную плату, жители же продолжают настаивать на снижении стоимости аренды. **В**

РЕНОВАЦИЯ ПО НЕМЕЦКИМ СТАНДАРТАМ

В этом году Елгава планирует утеплить не менее 14 домов

Лиене ВАРГА

Минувшей осенью проекты елгавского JNIP по утеплению получили признание на государственном уровне. Дом по улице Хелманя, 3 был признан «Самым энергоэффективно восстановленным многоквартирным зданием Латвии-2010». Мы попросили технического директора управления Олега Кукутса рассказать о реновационных планах JNIP.

Елгава занялась реновацией жилых домов одной из первых в Латвии. В 2002 году здесь начали с небольших работ: утепляли торцы, ставили новые окна и двери на лестничных клетках.

Дальше – больше. JNIP начал сотрудничество со специалистами по реновации из Германии, благодаря латвийско-немецкому пилотному проекту в Елгаве были утеплены два дома (4-я линия, 1 и Хелманя, 3). За качеством исполнения работ наблюдали немецкие инженеры.

– Мы очень гордимся первым местом, которое дом по улице Кр. Хелманя занял на конкурсе Министерства экономики, – говорит Олег Кукутс. – После завершения реновации многие заинтересованные лица – владельцы квартир, представители обществ и строители приезжали в Елгаву, чтобы ознакомиться с качеством этого проекта.

Елгава пошла дальше. В 2011 году JNIP реновировал дом по ули-

це Райниса, 3. Проект проведен с привлечением софинансирования из фонда ERAF, все еще доступного всем собственникам многоквартирных домов Латвии.

– В этой 90-квартирной пятиэтажке выполнили комплексную реновацию. Дом стал более энергоэффективным и красивым, главное же, увеличился его «жизненный цикл», – комментирует технический директор управления, – результат оказался настолько положительным, что реновацией заинтересовались другие жители.

JNIP рассматривает все обращения жителей и уже подготовил 22 заявки на участие в мероприятии по получению софинансирования из фондов ЕС. Часть домов, приняв расчеты домоуправления к сведению, взяла таймаут. Но жители 14 домов уже приняли положительное решение и поручили JNIP передать документы в Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA). Семь многоэтажек недавно



Олег Кукутс, технический директор JNIP

получили от LIAA «добро»: деньги на реновацию выделены, договора подписаны.

– Те 14 домов, участвующих в конкурсе, мы надеемся утеплить в 2012 году, – рассказал Олег Кукутс, – программа ЕС очень выгодна для жителей. Упустить шанс благоустроить свое имущество, заплатив за это половину цены, было бы неправильно.

В JNIP продолжают обращаться жители домов, заинтересованных в энергоэффективности. Управление, по словам его технического директора, старается ударными темпами подготовить документы для всех претендентов на софинансирование.

Ведь средств в программе ЕС осталось немного (по нашей информации, от общего объема финансирования осталось около четверти). Поэтому управляющему и жителям приходится спешить.

– Наше предприятие многое делает для информирования жителей, – рассказывает Кукутс. – На общих собраниях владельцев квартир уделяем время для информации об утеплении домов. Часто жители хотят говорить о реновации до конца встречи.

Также специалисты JNIP участвовали в семинарах Министерства экономики и рассказывали об опыте Елгавы в других городах. Рассказать есть о чем – немецкие специалисты, обучавшие Олега Кукутса и его коллег, заботятся о высоком качестве реновации, а для Латвии качество пока небольшая проблема.

– В прошлом году мы не только выезжали в другие города, но и приглашали гостей в Елгаву на Дни открытых дверей в реновированных домах города. Рассказывали о нашей работе, потом вели на утепленные объекты. Мы готовы продолжать семинары, если у жителей будет к этому интерес, – утверждает Олег Кукутс.

В 2011 году JNIP заключил договора с Латвийской сельскохозяйственной академией, РТУ и Елгавской ремесленной школой. Зачем? Это выгодно в первую очередь учебным заведениям: студенты, обучающиеся тонкостям реновации, получают в JNIP место практики.

Остается добавить, что два специалиста JNIP, в том числе Олег Кукутс, в прошлом году в рамках проекта *Mājas draugs* прошли месячное обучение в Берлинском техническом университете. Далее они совершенствовали свои знания в Латвии под присмотром немецких преподавателей и получили сертификаты специалистов-руководителей работ по реновации. Так что последующие проекты утепления в Елгаве также будут проводиться по высоким стандартам качества, принятым в Германии. **В**

ГОВОРЯТ ЖИТЕЛИ

Айвар Пука, уполномоченное лицо дома по адресу Елгава, ул. Райниса, 3 рассказал, что в 2011 году многоэтажка прошла полную реновацию, но на этом не остановится. Жители мечтают превратить двор в комфортную зону отдыха.



– В этом доме я живу с 1977 года, – рассказал Айвар, – а уполномоченным стал в середине девяностых. Получилось это случайно. Я тогда подрабатывал дворником, но лишился места (начальство посчитало, что пенсионер должен сидеть дома).

Тогда

управляющая посоветовала: «Становись старшим по дому, твой опыт пригодится».

Начинали мы с малого. В 2006 году утеплили торцы дома. Тогда многие хозяева квартир поняли, что такое утепление. Угловые квартиры освободились от плесени, жители перестали каждый год переклеивать обои. Я сам в такой квартире живу, знаю, о чем толкую.

Об утеплении начали думать после очередной холодной зимы. Жители обнаружили, что даже за радиаторами стены покрываются инеем – такие в помещениях стояли холод и сырость. Термограмма подтвердила проблему: на снимке сквозь стены можно было подсчитать ребра квартирных батарей.

Люди не сразу пошли на полную реновацию. Они боялись затрат. Но участие в проекте ЕС помогло нам сэкономить половину стоимости утепления. Смотрите сами: работы стоили 187 тысяч латов, половину оплатила Европа. У дома имелись накопления – 12 тысяч латов. Оставшуюся сумму нам на пять лет одолжил JNIP.

ОФИЦИАЛЬНО

ПОДСЧИТАЙТЕ ТЕПЛО!

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* в 2012 году предлагает жителям узнать, насколько справедливо распределение платы за тепло между квартирами их дома. В этом управлению помогут специалисты Рижского технического университета.

Много лет назад в Елгаве сложилась странная ситуация – собственники некоторых квартир отключили свои жилища от центрального теплоснабжения, тем самым нарушив нормальную работу отопительной системы дома и создав хаос в подсчетах потребления теплотенергии.

Сегодня жители части «холодных» квартир по-прежнему не установили никаких других систем отопления. Они получают тепло от стояков, проходящих через их жилье, и от соседей – через конструктивные элементы.

Владельцы таких квартир получают неполные счета за услугу, но кто скажет наверняка, насколько такая плата справедлива? Может, отключенные от тепла жители должны платить больше или меньше, чем насчитывает им поставщик услуги.

JNIP обобщил заявления, в которых собственники квартир просят точно подсчитать, какое количество тепла от общего количества, потребленного домом, получают владельцы отключенных квартир. Для анализа ситуации и проведения точных расчетов заключило договор с РТУ. Это соглашение предусматривает, что специалисты университета определят реальное потребление теплотенергии для каждой квартир, отключенной от общего отопления.

Заказать обследование может любой дом. Стоимость экспертизы будет рассчитана для каждой многоэтажки отдельно, так как зависит от величины дома, количества отключенных квартир и других параметров.

Упомянутые расчеты будут делаться отдельно для каждой квартиры, оставшейся без отопления. После этого владельцы будут платить за тепло согласно подсчетам ученых, если такое решение примет сообщество собственников квартир. **В**

Аргументы подействовали, и на реновацию согласились 75% собственников квартир. Каждому работ стоили около 1200 латов. Дополнительно мы восстановили балконы, теперь ими можно безопасно пользоваться. Часть семей расплатилась сразу же, другие воспользовались рассрочкой и каждый месяц вносят в кассу от 10 до 25 латов (в зависимости от площади квартиры).

Пока трудно подсчитать экономию тепла, поскольку реновацию мы закончили только год назад. Но, снимая показания общих счетчиков дома, я вижу, что мы ни разу не потратили больше 25 MWh в месяц. Раньше в холода мы потребляли в четыре (!) раза больше теплотенергии.

Сейчас мы хотим заняться благоустройством территории, сделать приличную площадку для отдыха во дворе. Но для этого необходим капитальный забор, без которого двор – большая дорога для чужаков. Будем работать над решением! **В**

ЧТОБЫ НЕ СИДЕТЬ В ТЕМНОТЕ

Общие электроустройства дома: легче вовремя позаботиться, чем ждать аварии

А. ШЕВЧЕНКО

Многэтажные дома по всей Латвии сталкиваются с необходимостью реновации и ремонта общих электросетей. Их нормативный срок службы – 30 лет – подходит к концу.

Что такое общие электросети дома? Это электрические коммуникации, обеспечивающие светом лестничные клетки, подвалы и чердаки, приводящие в движение лифты. В каждом доме имеются сотни метров проводки и десятки распределительных щитов, за которыми должен присматривать управляющий.

Владельцы квартир знают, что в жилище, например, проводка должна содержаться в порядке. Иначе есть опасность пожара или удара током. В зависимости от силы тока этот удар способен причинить или неприятные ощущения, или ожоги. В самых серьезных случаях человек может даже погибнуть.

Мы помним об этом и, заподозрив проблемы с внутриквартирными электросетями, оперативно вызываем мастеров. Но проблемы могут возникнуть и вне квартиры. За состоянием общих электросетей домов на предприятии Jelgavas NĪP отвечает инженер-электрик Виктор Иванов.

Визуальную проверку рекомендуем проводить не реже, чем два раза в год.

– **Что если во время проверки электрики обнаружили необходимость ремонта общих электросетей?**

– О результатах обследования мы сообщаем жителям. Если состояние сетей аварийное, управляющий имеет право самостоятельно принять решение о срочном ремонте. Если коммуникациям нужен плановый ремонт, JNĪP подготавливает для жителей соответствующее предложение, и владельцы квартир принимают решение о финансировании работ.

– **Что, кроме осмотра распределительных щитов и оборудования, регулярно делают электрики JNĪP?**

– Во время профилактических осмотров они обязаны почистить щиты и устранить мелкие дефекты. Следующий этап – работы по техническому обслуживанию. Также мы занимаемся восстановительным ремонтом, заменяя отдельные узлы, проводя замеры



Виктор Иванов, инженер-электрик JNĪP

решены только после согласования с остальными жителями дома и управляющим. В случае, если работы проведены без такого согласования, JNĪP не несёт ответственность за последствия.

– **Какие работы жители пытаются проводить без согласования с управляющим?**

– К сожалению, они берутся за самовольную перестройку распределительных щитов, в результате чего смонтированные коммуникации не отвечают Энергостандарту LEK 1223 «Правила устройства учета электроэнергии». Также жители используют некалиброванные и даже самодельные предохранители, самовольно подключают освещение в подвале (это создает угрозу пожара). Не будем говорить о незаконном подключении к общему электричеству или счетчику соседней квартиры – такое тоже случается.

– **От каких неприятных последствий электрики JNĪP защищают дома?**

– Срок эксплуатации многих электросетей истек десять-двадцать лет назад. Это значит, что электроустановки физически и морально устарели и в полном объеме своих функций не выполняют. Мощность сетей не соответствует современным энергетическим требованиям жителей. Наша задача – своевременно обслуживать имеющиеся устройства так, чтобы не допустить аварий. Мы заботимся, чтобы жителям не пришлось сидеть в темноте. **В**

ВОПРОС-ОТВЕТ

КТО ПРОВЕРИТ СЧЕТЧИК?

«Добрый день! В сентябре 2011 года при считывании показаний квартирного электросчетчика мы заметили, что они несоразмерно велики – около 185 киловатт за месяц. За декабрь прибор накрутил уже 228 киловатт.

В последние месяцы мы не покупали новой бытовой техники, которая могла бы потреблять столько электроэнергии. Соседский счетчик отстаёт от нашего всего на 5 киловатт.

Куда я могу обратиться, чтобы провести проверку потребления электроэнергии? Мы живем в этой двухкомнатной квартире уже шестой год. До прошлого сентября среднее потребление у нас не превышало 120 киловатт в месяц несмотря даже на ремонтные работы.

С уважением,
Илута Скалдере-Ренце»

Отвечает Ивита Бидере, представитель отдела коммуникаций Latvenergo:

– Мы передали вопрос читательницы специалистам предприятия *Sadales tīkls*, отвечающего за распределение электроэнергии между потребителями. Они поясняют следующее: в случаях, если житель видит резкий и неоправданный рост потребления, первым делом нужно на время отключить в квартире все бытовые приборы. Диск счетчика по инерции будет вращаться одну-две минуты, затем должен остановиться (в электронном счетчике придется проследить за миганием специальных лампочек, оно должно прекратиться, лампочки при выключенных приборах горят без перерыва). Если этого не произошло, самое время обратиться в клиентский сервис *Sadales tīkls* и сообщить о повреждении по номеру 80200404.

Иногда жители неправильно считывают показания приборов и впадают в шок от якобы растущего потребления. Поэтому перед обращением в аварийную службу Ивита Бидере советует владельцам квартир еще раз убедиться, верно ли они переписали данные счетчиков, а также – что цифры переписаны с правильного прибора (сдать показания соседского счетчика – распространенная ошибка жителей многоквартирных домов).

Еще одним профилактическим шагом со стороны пользователя станет проверка ежемесячных счетов. Возможно, что в каком-то месяце, будучи на даче или за границей, человек забыл оплатить электричество. К тому же клиенты *Latvenergo*, бывает, ошибаются, вписывая в квитанцию показания позапрошлого месяца, что приводит к мнимому увеличению потребления ровно в два раза!

Если документы и счета в порядке, звоните 80200404 и вызывайте электриков для проверки счетчика. **В**



«Чтобы обеспечить содержание домовых электросетей в течение всего срока эксплуатации и предотвратить любую угрозу безопасности жителей, мы регулярно обследуем все электрические устройства».

– **Какие именно электроустановки обслуживает ваше предприятие?**

– Это коммуникации, размещенные в помещениях общего пользования домов: вводные и распределительные сети, стояки, приборы освещения лестничной клетки, двора, подвала, чердака и лифты.

– **Какие работы по обслуживанию вы предлагаете?**

– Чтобы обеспечить содержание домовых электросетей в течение всего срока эксплуатации и предотвратить любую угрозу безопасности жителей, мы регулярно обследуем все электрические устройства.

и регулирование, что существенно увеличивает срок службы электроустановок.

– **Какие ошибки совершают жители при эксплуатации электроприборов и коммуникаций?**

– Они доверяют ремонт электросетей «специалистам», у которых нет сертификата на проведение электромонтажных работ. В результате смонтированные коммуникации не отвечают Правилам устройства электроустановок. Электрические устройства, размещенные в помещениях общего пользования, являются общей собственностью дома. Их ремонт и перестройка раз-

РАБОТАЯ ВМЕСТЕ, МЫ УЛУЧШИМ НАШЕ СОТРУДНИЧЕСТВО!

Лиене ВАРГА

SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) организует работу по перезаключению договоров полномочий на управление жилыми домами. Среди 250 жилых домов, имеющих с JNĪP договора старого образца, 50 домов уже подписали новый договор. Работа над новыми договорами активно продолжается, рассказывает руководитель юридического отдела предприятия Яна Антсоне.

– Новые договора должны соответствовать требованиям Закона об управлении жилыми домами. Договора на управление, бывшие в силе на день вступления в силу данного закона, но не соответствовавшие его требованиям, должны быть приведены в соответствие с этим законом. Договора дополнены и согласованы с нормами закона, в них четко определяются права и обязанности владельцев квартир и управляющего. Также в договора включены пункты, определяющие права уполномоченного представителя собственников квартир, его права и обязанности, оговорены правила обмена информацией между владельцами квартир и управляющим и прочие важные пункты, помогающие наладить сотрудничество между владельцами квартир и управляющим жилым домом.

– Как правильно подписывать такой договор?

– Договора являются коллективными, заключаются одновременно на

весь жилой дом и вступают в силу с момента, когда документ подписало 50% собственников квартир конкретного дома плюс один голос.

– Договор – особый документ. Наверняка жители хотят знать, почему в него внесен тот или иной пункт.

– Мы только рады вопросам, это значит, что люди заинтересованы в их решении. Специально для информирования собственников квартир в 2011 году провели семь информационных семинаров. На каждом присутствовало в среднем 25–30 собственников жилья. Если собственники квартир желают внести поправки или дополнения к нашему проекту договора, всегда выслушиваем и идем навстречу (если эти поправки не идут вразрез с законом).

– Собrania будут продолжаться?

– Обязательно! Информация о ближайших встречах публикуется на до-



Яна Антсоне, руководитель юридического отдела JNĪP.

машней странице нашего предприятия www.nip.lv. Семинары длятся около трех часов, жители могут задавать любые вопросы по организации обслуживания дома. Интерес большой, поэтому думаем, не организовать ли семинары по другим актуальным вопросам в области управления жилыми домами.

– Это как?

– Возможно было бы организовать дискуссии на тему изменений в нормативных актах, сотрудничества жителей с домоуправлением. Мы заинтересованы в том, чтобы собственники квартир хорошо понимали и знали законы, касающиеся управления и обслуживания их имущества. В про-

шлом году мы сообщали через вашу газету, почему необходимо заключить договор на аренду земли под домом, если участок принадлежит другому собственнику. Многие горожане прислушались к нашим советам. Информация помогает людям принимать правильные решения.

– Помните, в прошлом году ваш юридический отдел был перегружен работой с должниками. Как обстоят дела сейчас?

– Пару лет ситуация была печальной. Долги стремительно росли. Жители были испуганы, многие не понимали, как решить проблему. Мы информировали жителей о возможности о заключить соглашения по оплате долга. Подписав такой документ, человек берется постепенно оплачивать долг – в зависимости от своих финансовых возможностей. Управляющий же в течение действия соглашения не подает на должника в суд – при условии, что тот добросовестно выполняет соглашение. Радует то, что большое число неплательщиков после нашего приглашения явились в JNĪP, чтобы составить графики выплаты долга. Мы благодарны этим людям. Составить график оплаты долга по-прежнему может любой наш клиент, пришедший в JNĪP за помощью. Для этого ему нужно заручиться письменным согласием старшего по дому, поскольку надо помнить: владелец квартиры задолжал жилому дому, поэтому срок

погашения долга надо согласовать со старшим по дому, являющимся представителем интересов остальных собственников квартир.

– Как обстоят дела с судебными исками против неплательщиков?

– В течение одного года в суде рассматривается более 1000 таких исков. Но мы начали превентивную работу, которая дает хорошие результаты. Сейчас начинаем работать с владельцами квартир, задолжавшими за два-три месяца. Суммы их долгов невелики, резона подавать в суд нет. Мы высылаем напоминания, мягко просим оплатить счет и сообщаем о последствиях на случай, если долг вырастет.

– Какая сумма долга является критической, после чего домоуправление обращается в суд?

– Этот вопрос мы обсуждаем с представителями домов. Ведь при передаче дела в суд необходимо внести государственную пошлину – минимум 50 латов. Если в многоэтажке несколько крупных неплательщиков, госпошлина будет внушительной. Жители многих домов уполномочили управляющего использовать средства для начала судопроизводства средства из финансов, доступных жилому дому. Конечно, после решения суда эти деньги вернутся в доходную часть дома. В новом договоре полномочий по управлению жилым домом предусмотрен порядок решения этого вопроса. Есть дома, предусмотревшие, что неплательщику, накопившему более 200-300 латов долга, будет отключена горячая вода. Как видите, успех взыскания долгов зависит от активности самих владельцев квартир.

– Планируете ли наказывать должников штрафными санкциями?

– Пока JNĪP не применяет к неплательщикам пени. Но новые договора на управление жилыми домами дают нам такое право в домах, где собственники квартир подтвердили этот

ГОВОРЯТ ЖИТЕЛИ

Эдгар Козловс, старший по дому по адресу Елгава, ул. Пернавас, 14:

– Жители выбрали меня уполномоченным по дому около трех лет назад. Сам я давно хотел взяться за эту работу, но по разным обстоятельствам не сумел. Может, был слишком молод. Но свое видение ситуации имел даже в молодости.



Видел, что у прежнего уполномоченного лица не слишком складывается общение с жителями. Это вызывало проблемы, появлялись нерешенные вопросы. Поэтому я начал с переговоров с соседями. Одна из моих задач – проверка показаний квартирных счетчиков. Этот момент я использую для бесед с жителями. Хочу знать все их проблемы!

Например, не каждый человек сам решится звонить в домоуправление с сообщением о том, что в квартире холодные батареи, надо бы их продуть. Я должен узнать об этом первым и передать информа-

цию в JNĪP. Жители привыкли к этому. Они знают: за состояние дома отвечает старший. Мне в любой момент можно позвонить с вопросом, почему нет горячей воды или что делать с засорившейся канализацией. Объяснять и помогать – это моя работа.

Теперь у нас складывается очень хорошее сотрудничество с JNĪP. Благоустройство начали с чистки подвалов. Мусор копился там с момента постройки дома. JNĪP предоставил нам контейнеры. Работы провели сами жители и приглашенные домом помощники.

Следующей задачей была замена окон на лестничных клетках. Рамы у нас были деревянные, на одно стекло. Я, как старший по дому, предложил установить стеклопакеты, и жители идею поддержали. Работа была выполнена через месяц после принятия решения общего собрания. 16 окон стоили нашей пятиэтажке около 2000 латов. Поскольку заодно мы оплатили полную отделку оконных проемов, дальнейшим шагом стал косметический ремонт в подъездах.

Почему «косметика»? Ремонта в доме не было 30 лет, и нам на голову начинали падать

куски штукатурки. Помню, как сам мальчишкой жег спичками потолки в подъездах. Эти отметины оставались там до последнего времени. А теперь – приятно зайти. Ремонт закончен перед Новым годом и стал подарком дому.

Наши жители довольны новым порядком обслуживания дома. Они видят реальные улучшения. Конечно, на общем собрании соседи всегда спрашивают: «Эдгар, сколько будет стоить этот ремонт?» Я отвечаю: «Доплачивать ничего не придется, потому что дом уже накопил деньги на окна (трубы, побелку и т.д.)».

Вопрос платы за услуги мы решили разумно. Три года назад жители платили за обслуживание 14 сантимов с квадратного метра жилплощади. Дом сидел в долгах, как в шелках. Домоуправление заменило нам канализацию и трубопровод, что стоило 6000 латов. Мы очень долго не могли отдать эти деньги JNĪP, следовательно, не могли требовать новых ремонтов.

Рассмотрев ситуацию, мы с соседями решили, что надо поднять плату за обслуживание до 30 сантимов с квадратного метра. Повышение требовалось, чтобы расплатиться за прежние

порядок. Договором определяется, что все штрафные проценты, взысканные с должника, перечисляются не в бюджет управляющего, а в накопительный фонд дома.

– **Есть ли долги, которые невозможно взыскать?**

– Это коммунальные задолженности владельцев квартир, на которые наложена ипотека, поскольку право первой руки на взыскание тут имеет банк. Также есть сложности с возвращением долгов жителей, подавших на неплатежеспособность физического лица. Домоуправление может получить обратно только часть долга, в лучшем случае, треть. Остальное – прямой убыток жилого дома. Увы, управляющий на этот процесс не влияет и ничего изменить не может.

– **Какой совет вы как юрист управляющего хотите дать жителям в завершение беседы?**

– Мой совет будет исключительно простым. Будьте хорошими и заботливыми хозяевами своего имущества. В работе мы сталкиваемся с ситуациями, в которых невозможно найти владельца квартиры, который долго отсутствует. Приглашаю владельцев квартир, которые оставили свое имущество или планируют долгий отъезд – обеспечьте все, чтобы управляющий в случае необходимости мог бы связаться с лицом, имеющим доступ к инженерным коммуникациям в вашей собственности. Нередки ситуации, когда в пустой квартире происходит авария, и управляющий не может оперативно ее устранить, в связи с чем ущерб терпит не только владелец квартиры, но и его соседи.

А еще от себя и своих коллег хочу поблагодарить тех владельцев квартир, которые активно участвовали в обсуждении договоров полномочий на управление жилыми домами и решении других вопросов, которые помогли нам, сотрудничая и совершенствуясь, заботиться о самом ценном имуществе любого человека – жилище. **В**

ремонт и создать накопительный фонд дома. Это имело большой эффект! Потребовался всего год, чтобы рассчитаться с JNIP за канализацию и водопровод. После этого мы начали копить деньги на благоустройство. На 1 июня 2011 года на нашем счету было уже 10 тысяч латов.

Да, собирать деньги непросто. В нашем доме 56 квартир, 20% жителей – пенсионеры. Пять жилищ стоят пустыми после смерти владельца, еще пять-шесть собственников находятся за рубежом. Есть и должники. Но даже в такой ситуации можно создать ремонтный фонд и привести дом в порядок.

Новые окна стали первым нашим шагом к благоустройству. В ближайшем будущем мы, подкупив средства, без всяких кредитов утеплим наружные стены. Жители уже согласны, потому что видят: заплатив деньги, они получают результат. **В**

УПРАВЛЯЮЩИЙ В СЕТИ: МЕНЬШЕ ХЛОПОТ, БОЛЬШЕ ИНФОРМАЦИИ

В декабре треть клиентов JNIP сдала показания счетчиков в интернете

Алвис СТРАЖИНСКИС,
руководитель отдела IT и аналитики JNIP

Прошло более года с тех пор, как мы впервые обратились к вам со страниц газеты. Тогда рассказывали о проделанной работе, делились планами на будущее. Многие из обещанного уже воплощено в жизнь, много работы еще впереди.

Надо напомнить, что в 2010 году мы приняли решение об увеличении функциональности домашней страницы предприятия и начали новый этап сотрудничества между управляющим и клиентом.

Главный акцент был сделан на информационной системе по общению и обмену данных с владельцами квартир. Это и сегодня наш главный приоритет. То, что более года мы движемся в правильном направлении, подтверждает интерес со стороны других обслуживающих организаций, которые стараются ввести похожие системы общения с жителями. Но это не главное. Главное – отношение средств массовой информации нашей Елгавы к тому, что мы делаем, и порой неадекватная и провокационная подача новостей. Высказывая свое мнение, напоминаю журналистам: нельзя забывать о позитивных моментах, которые обязательно можно найти в нашей работе.

В 2010 и 2011 годах число зарегистрированных пользователей нашей системы увеличилось. Сейчас регистрацию прошли уже 3345 владельцев квартир. С каждым месяцем все больше жителей сдают информацию о показаниях счетчиков по интернету. В декабре 2011 года из 38626 показаний в электронном виде мы получили 12346. Напоминаю, что показания счетчиков в систему могут вводить как старшие по дому (для всего дома), так и каждый собственник квартиры отдельно. Если показания отличаются, за основание для расчета платы бер-

утся цифры, введенные владельцем квартиры. Зная, что «человеку свойственно ошибаться», мы после обобщения показаний их дополнительно проверяем. Бывает, что владелец квартиры вместо 5 кубометров воды указывает потребление 50 и даже 500 кубов. В таком случае мы эти данные немного поправляем, принимая во внимание статистику предыдущих месяцев. Пока никто нас за такую работу над ошибками не упрекнул.

В рамках информационной системы продолжаем получать электронные письма с вопросами, интересующими владельцев квартир. Стараемся отвечать на них своевременно. Случается, что жители придумывают «более честную» методику по распределению платы за коммунальные услуги – обычно это касается потребления воды или тепла, основанного на данных индивидуального алокатора. Надо помнить, что изменение методики расчета возможно только по решению общего собрания владельцев квартир дома, на котором его поддержит более 50% собственников. Но это не значит, что мы откажем человеку в совете. Со всем наоборот. Во время отопительного сезона особенно важным становится вопрос о распределении платы за тепло с использованием алокаторов. Из-за пониженной теплоустойчивости квартир первых и последних этажей, а также угловых жилищ плата за тепло здесь больше, чем в среднем по дому. Просим владельцев прийти к единому мнению по применению для



Алвис Стражинскис, специалист IT-отдела JNIP

таких квартир коэффициентов выравнивания платы. Мы поможем со статистикой, расчетами.

Уже в последние месяцы прошлого года электронные письма, полученные в рамках информационной системы, мы приравниваем к любой другой входящей корреспонденции. Это значит, что каждому обращению присваивается номенклатурный номер и каждое направляется соответствующему работнику, который обязан дать ответ. Срок подготовки ответа – три рабочих дня. Это еще одно наше начинание, доказывающее желание поддерживать диалог с клиентами и отвечать за качество своей работы.

Одним из наших обещаний, данных в прошлом году, было обеспечение возможности оплаты квартирных счетов прямо на домашней странице предприятия. Сейчас это выполнено. Клиенты банков SEB, Swedbank, Nordea и DNB, зарегистрированные в нашей системе, начиная с 10 числа каждого месяца могут оплатить счет JNIP за прошлый период, не покидая домашней страницы предприятия. Надеемся, что к перечисленным банкам присоединятся и другие. Наша уста-

новка – право бесплатного пользования для клиентов JNIP.

Сейчас мы очень активно ведем подготовительные работы к публикации электронных версий домовых дел. В контексте правил Кабинета министров «По ведению и актуализации домовых дел» мы предложим зарегистрированным пользователям возможность ознакомиться с обобщенной информацией по всему дому (сведения о правах собственности, договора, техническая информация, финансовое состояние и т.д.) Большая часть документов обо всех наших домах уже отсканирована. Сейчас проходит проверка и упорядочивание этой информации.

Если нам удастся все, что запланировано, вполне возможно, что жители смогут ознакомиться в интернете с термографическими снимками своего дома, которые наглядно иллюстрируют нюансы энергоэффективности строения.

Мы снова хотели бы поблагодарить тех пользователей, которые прислали свои советы по улучшению функциональности и оформления наших электронных услуг. Совершенству нет предела, но фактически каждый зарегистрированный клиент, используя нашу систему для сдачи показаний счетчика, оплаты квартирного счета или ознакомления со списком должников, дал позитивную оценку нашей работе. За это – спасибо.

Посетите домашнюю страницу www.nip.lv, зарегистрируйтесь в разделе «E-lietas», ознакомьтесь со списком должников вашего дома, отчетами о расходе средств и ремонтных работах, задавайте вопросы и получайте оперативные ответы, вводите ежемесячные показания счетчиков, получайте квартирный счет на электронную почту и используйте многие другие возможности нашей системы. Работа над домашней страницей JNIP продолжается.

До виртуальных встреч! **В**

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs

В филиалах Rīgas namu pārvaldnieks:

- Avots
- Centrs
- Daugava
- Jugla
- Krasts

- Kurzeme
- Ķengarags
- Mežciems
- Pļavnieki
- Purvciems
- Valdemārs
- Vecmīlgrāvis

А также в:

- Рижской ассоциации

управляющих,
ул. Лачплеша, 24 – 408

■ магазинах „Mežam un Dārzam” в Риге:

- ул. Калнциема, 17а
- пр. Бривибас, 350а

■ бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья

■ сети филиалов «SPECS», SIA «Akvedukts»

■ SIA «Sagdiana», мебельный магазин, ул. Кроноу, 23b, Рига

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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 февраля

АРЕНДА ЗЕМЛИ ПОД ДОМОМ. 2012-Я СЕРИЯ

← Начало на стр. 2.

Ошибка может появиться только в случае, если в систему введены не-правильные данные о недвижимости. Согласно нормативным актам, за обновление таких данных отвечает собственник недвижимости. Эти-то сведения и могут оспорить арендаторы земли, заказав независимую оценку и сообщив ее результаты в ГЗС.

– В Земельную книгу зачастую не внесены все отягощения и сервитуты, связанные с конкретным участком. О таком примере сообщают нам жители дома в Риге, по улице Рупниецбас, 22, заказавшие независимую оценку отягощений. Если на земле много сервитутов, могут ли жители просить пере-смотра кадастровой стоимости?

– Сервитут, действительно, воспринимается как отягощение и снижает кадастровую стоимость собственности. Для того, чтобы отягощения были приняты во внимание при расчете, они должны быть зарегистрированы в Кадастре. Отягощения земельных участков регистрируются на основании плана отягощений, который изготавливает сертифицированный землемер. То есть жители действительно могут подать новые сведения об отягощениях и на этом основании требовать понижения кадастра.

– Прокомментируйте еще один конкретный пример. Дом в Риге стоит на хозяйской земле. По участку, согласно новому территориальному плану Риги, проходит улица Глудес, шириной 8 метров. Должны ли жители арендовать землю под улицей общего пользования и платить за нее?

– Собственникам многоквартирного дома точно не надо арендовать землю под улицей! Договор об аренде хозяйской земли под улицей должно заключать государство или самоуправление, являющиеся собственниками конкретной улицы.

– Должны ли владельцы или арендаторы земли платить государству налог за улицы общего пользования (в красных линиях) и участки, зарезервированные, например, под коммуникации *Latve-nergo* или *Latvijas gāze*?

«В 2012 году изменения в кадастровой стоимости земли не ожидаются, и уменьшение стоимости земли под многоквартирными домами не предусмотрено».

– В соответствии с законом 0 налоге на недвижимость, налог начисляется от кадастровой стоимости объекта по положению на 1 января года таксации. Красные линии и сервитуты – это отягощения объекта недвижимости собственности, которые регистрируются в Информационной системе государственного кадастра недвижимости собственности. Отягощения влияют на кадастровую стоимость, снижая ее. Но налог за такой участок должен быть уплачен. В случае с красными линиями общей улицы платить должен пользователь – самоуправление или государство. В случае с участками, отягощенными коммуникациями упомянутых компаний, платить налог должен владелец земли или пользователь всего участка. Если речь идет о территории под многоквартирным домом, то платить налог будут жители.

– Кто, каким образом и по каким принципам определял, какой участок должен арендовать дом, стоящий на хозяйской земле?

– Закон 0 приватизации говорит, что функционально необходимый дому участок – это земля, на которой построены жилое здание и находится инфраструктура, необходимая для его содержания, обслуживания и функционирования, элементы благоустройства и коммуникации, которые показаны в детальной планировке этого участка. Подготовку необходимых для приватизации многоквартирных домов документов осуществила приватизационная комиссия. Размеры и границы функционально необходимых жилому дому земельных участков утвердило самоуправление.

В свою очередь, закон Об управлении жилыми домами гласит, что привязанный земельный участок – это земля, на которой расположено находящееся в собственности других лиц жилое здание. Такой участок находится в пользовании собственника здания.

Таким образом, за аренду земли можно платить, исходя как из уста-

новленной площади функционально необходимого участка земли, так и из размера привязанного земельного участка.

Размеры как функционально необходимого земельного участка, так и привязанного участка земли стороны могут изменить, договорившись между собой и разработав проект землепользования.

– Как жители могут в одностороннем порядке оспорить размер закрепленного за домом участка сегодня?

– Поскольку владельцы земли и многоквартирного дома свои права собственности закрепили в Земельной книге, споры о размере арендной платы можно решать, в первую очередь, договариваясь между собой о площади земельного участка и размере аренды. А уж если согласия достичь не удастся, остается идти в суд. За переделом земельного участка надо обращаться к специалисту по землепользованию или землемеру, у которых есть соответствующие сертификаты на исполнение этих работ. Эти специалисты могут разработать проект использования земельного участка, учитывая правила самоуправления об использовании и застройке земли и пожелания заинтересованных лиц. Они же могут установить площадь, за которую собственники жилого дома платят арендную плату. Проект этот согласовывается в соответствующем самоуправлении. **В**

ИМЕЕШЬ КАПИТАЛЬНУЮ ТЕПЛИЦУ? ПЛАТИ!

С 1 января 2012 года жители Латвии начнут платить налог на недвижимость за сарайчики и другие хозяйственные постройки, площадь которых превышает 25 квадратных метров. Ставка налога – от 0,2% до 0,6% от кадастровой стоимости объекта.

Однако закон говорит, что самоуправление смогут сами решать, применять или нет налог на хозяйственные постройки. Причем самоуправлениям придется принимать решение очень быстро, самое позднее – до февраля, когда жителям рассылают счета об уплате налога на недвижимость.

Одновременно Государственная земельная служба (ГЗС) информирует, что те вспомогательные строения, гаражи, теплицы, сараи, которые по разным причинам больше не существуют, но числятся в Кадастровом регистре, до 1 октября можно исключить из регистра бесплатно. **В**

РИГА ЗА САРАИ ДЕНЕГ НЕ БЕРЕТ. ПОКА

Рижская дума разработала и в ближайшее время примет правила 0 налога на недвижимость в Риге в 2012 году, которые предусматривают 25-процентный потолок роста налога на землю. Рига обещает не облагать налогом вспомогательные помещения жилых домов, за исключением гаражей.

Однако предусмотрено налогообложение инженерных сооружений – площадок под платными автостоянками. Повышенный налог (3% от кадастровой стоимости земли) планируется применять к угрожающей окружающей среде или безопасности людей, разрушающимся постройкам.

Для отдельных категорий рижан предусмотрены скидки по уплате налога на недвижимость в пределах 25–90%. К лицам, уже имеющим право на льготу по налогу, в Риге с 2012 года добавят инвалидов 1 и 2 группы. Налоговое послабление могут получить люди, у которых общее декларированное место жительства с детьми-инвалидами, инвалидами 1 и 2 группы, являющимися детьми этих лиц, внуками, братьями, сестрами, родителями, бабушкой или дедушкой.

Эти лица могут рассчитывать на льготу по налогу как на землю и жилые дома, так и на помещения в нежилых зданиях, которые используются для жилья и всего, что связано с проживанием. **В**

