

Делаем Вместе!

№4(44), апрель 2012

**ЗАПРЕТИТ ЛИ
ВАЛДИС ДОМБРОВСКИС
ПРОДАЖУ КВАРТИР С ДОЛГАМИ?**

Стр. 6-7.

**КРАЖА
В RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS.
ПОДРОБНОСТИ**

Стр. 2.

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОТЧЁТ ПОШЁЛ!

**В АПРЕЛЕ
НЕ ЗАБУДЬТЕ ВЗЯТЬ
У УПРАВЛЯЮЩЕГО
ДОКУМЕНТ
ОБ ОБСЛУЖИВАНИИ
ВАШЕГО ДОМА
В 2011 ГОДУ**

Стр. 3-4.

СТРАШНО ЗА ТЕПЛОСЕТИ...

**ЖИТЕЛИ ЮРМАЛЫ ТРЕБУЮТ
ПРОЗРАЧНОСТИ ТАРИФОВ
НА ТЕПЛО, ГРОЗЯТ ПЕРЕХОДОМ
НА СОБСТВЕННЫЕ КОТЕЛЬНЫЕ**

Стр. 8.



ХОРОШИЕ НОВОСТИ

■ ДЕНЬГИ

Рижская дума дополнительно выделила 1507719 латов на ремонт асфальтового покрытия внутри кварталов и дворов (столь большую сумму на ремонт внутриквартальных улиц и дорог город выделил впервые после многих лет).

Жалобы на состояние дорожного покрытия у дома необходимо подавать в домоуправление и исполнительную дирекцию района.

■ ДОЛГИ

Общий объем долгов жителей Риги перед предприятием *Rīgas siltums* составляет примерно 14 миллионов латов, сообщил мэр Риги Нил Ушаков.

Однако мэр сообщил, что рижане исправно платят по долгам, поэтому за лето большая часть задолженности будет погашена. В Риге в срок оплачиваются около 85 процентов счетов.

■ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2012 году средняя стоимость квартир серийного типа в рижских микрорайонах понемногу растет уже три месяца подряд.

В марте средняя стоимость серийной квартиры составила 583 евро за м² – на 4 евро выше, чем в феврале, сообщает компания *Latīo*.

■ ПОМОЩЬ

Где в Риге можно получить бесплатную юридическую консультацию по вопросам обслуживания жилья?

Такой прием ведут специалисты Департамента жилья и среды по адресу ул. Бривибас, 49/53, 5-й этаж. Также за бесплатным юридическим советом можно обратиться в Комитет по правам человека на улице Дзирнаву, 102а, первый этаж.

Самым незащищенным жителям Латвии помогает государственная Администрация юридической помощи. Узнать, имеете ли вы право на бесплатную консультацию или помощь адвоката, можно по бесплатному телефону 80001801.

■ ВОПРОС

Куда сдать перегоревшие люминесцентные лампочки, которых теперь много в каждом доме?

Сдать вредные для окружающей среды лампочки можно в контейнеры компании ВАО у торговых центров *Spice, Alfa и Mols*, на эко-площадке на ул. Ганибу дамбис, 27. Также прием лампочек в рабочее время ведется операторами по обслуживанию отходов по адресам: ул. Виеталвас, 5, ул. Виенибас гатве, 115а, ул. Дунтес, 13 и ул. Даугавгривас, 31. В большинстве мест принимают и другие опасные отходы и старую электротехнику.

Пока другие дома Саласпилса в морозы потребили на 20% тепла больше, *Salaspils Celtnieks* сократил потребление на 23%. Причина – загадочная «болезнь» общих счетчиков

КОНФЛИКТ НА ТЁПЛОМ МЕСТЕ

Марина МАТРОНИНА

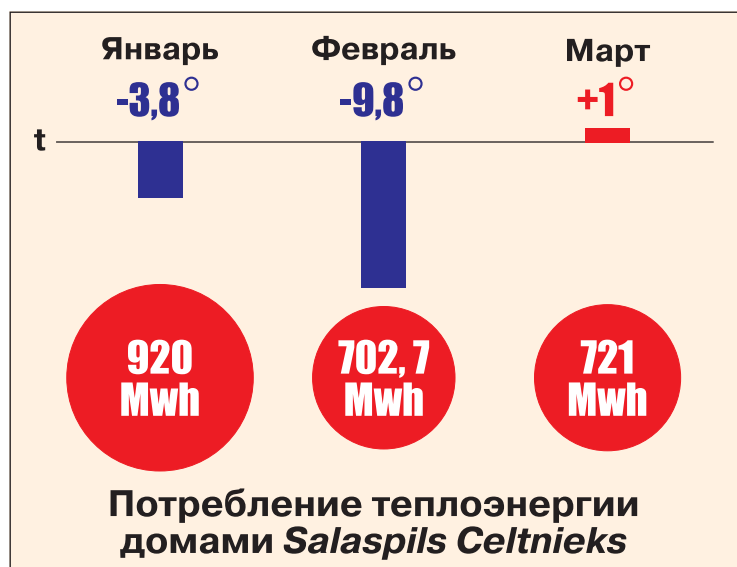
Жители двух десятков домов Саласпилса крайне встревожены. На днях на их лестничных клетках появились объявления, в которых управляющий – предприятие *Salaspils Celtnieks* сообщает, что местные теплосети в сговоре с думой Саласпилса решили обокрасть жильцов на 26 тысяч латов. «Вас обязывают оплатить на 50% больше теплотенергии, чем было потреблено в феврале», – сообщила клиентам управляющая Ария Море, призвав людей собирать подписи против произвола.

Собственники против переплаты

Жители обратились к нам с вопросом, по какому праву город и *Salaspils Celtnieks* увеличивают плату за обслуживание, ведь количество потребленного в феврале тепла зафиксировано общим счетчиком их домов.

– Только по этим показаниям и будем расплачиваться! – говорят собственники квартир. – Нам объясняют, что мы должны внести больше денег, потому что потребление тепла выросло в соседних домах. Но что нам до соседей? Может, у них управляющий не такой расторопный, как наша Ария Море, поэтому и счета большие!

Возмущение народа очень даже понятно. Уже несколько лет собственники квартир в домах под управлением *Salaspils Celtnieks* хвастают тем, что платят за тепло намного меньше, чем их друзья и знакомые, проживающие в других районах Саласпилса. Они уверены, что управляющая Ария Море знает секрет правильной экономии теплотенергии.



– Теперь нас заставляют сравнивать с остальными домами, которые просто не умеют хозяйствовать, – говорят клиенты *Salaspils Celtnieks* и собирают подписи под гневным обращением в самоуправление.

Счетчики отказались считать

Нестандартная ситуация! Совершенно ясно, что жители *Salaspils Celtnieks*, которые заплатили за отопление по ставке 1,08 лата за квадратный метр, в то время как остальной Саласпилс платил по 1,60–1,85 лата, должны своего управляющего защищать.

Но как же *Salaspils Celtnieks* решил выставить домоуправлению счет, согласно которому необходимо оплатить вполнину больше мегаватт, чем зафиксировали измерительные приборы домов? Не иначе как руководство предприятия совсем страх потеряло, решили мы и обратились за пояснениями к Ине Берзине-Вейте, главе теплосетей Саласпилса.

Первый вопрос был таким: – За что наказываете экономные дома дополнительными счетами?

В ответ Ина Берзина рассказала историю, которая полностью объяснила действия предприятия.

– *Salaspils Celtnieks* борется за понижение тарифа на тепло. Для этого мы решили более тщательно проверять работу общедомовых счетчиков тепла. Раньше их показания сдавали управляющие, но теперь раз в десять дней наши работники обходят все подвалы и фиксируют показания приборов. Каждый дом проверяют не меньше трех раз в месяц.

В договоре на поставку тепла за *Salaspils Celtnieks* оговорено право беспрепятственно посещать подвалы. Первые проверки состоялись в начале января, как раз перед сильными морозами. Большая часть управляющих без возражений пускала тепловиков в помещения – скрывать-то им нечего! Но в подвалы домов *Salaspils Celtnieks*, по словам Ины Берзины, ее работники попали с трудом:

Продолжение на стр. 10. ➔

ЗАМЕНА СЧЁТЧИКОВ ВОДЫ!

ПЕНСИОНЕРАМ СКИДКА



Гарантия, акты, сертификаты

Работаем 7 дней в неделю 8:00-22:00

Тел. 67975034
Моб. 29644447

SIA "Latvijas Komunālserviss"

SIA «Astats» предлагает компьютерную программу «ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОВ»

Программа позволяет рассчитывать и выписывать счета за обслуживание квартир и вести учёт оплаты, а также вести бухгалтерский учёт

Стоимость 160 лат!

www.astats.lv

Тел. 67574034, 29269225

ДВЕРИ Металлические Межкомнатные Огнеупорные



ОКНА Деревянные Пластиковые

НОВИНКА!!! ТЕПЛИЦЫ из поликарбоната

Скидки: двери 15%, окна 37%

т. 27080777, 67271115 baltijasdurvis.lv

ВАННА В ВАННЕ

ЗА 2 ЧАСА! доставка, установка, 5 лет гарантии

СДЕЛАНО В ЛАТВИИ ОПЫТ РАБОТЫ - 10 ЛЕТ

т. 67243324, 26310088
www.vannavanna.lv

УПРАВЛЯЮЩИЕ ДОЛЖНЫ ОТКРЫТЬ КАРТЫ

Апрель – время получения отчета об управлении вашим домом в 2011 году. Не пропустите и будьте в курсе того, что сделано за ваши деньги

Илона МИЛЛЕР

В середине апреля большинство обслуживающих организаций Латвии начинают высылать жителям годовые отчеты. Из этих документов можно узнать, сколько денег задолжал или накопил дом, какие в нем выполнены ремонты и сколько средств жителей потрачено. С одной стороны это характеристика дома, с другой – показатель качественной работы управляющего.

Очень часто мы забываем получить такой отчет в домоуправлении или, получив его, укладываем в стол. Почему так поступать нельзя и какие выводы нужно делать, изучив результаты годовой работы обслуживающей организации, рассказывает председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубо.

Не пропустите порцию информации!

– Все ли дома Латвии до 15 апреля должны получить отчеты управляющих?

– Давайте разберемся. Люди часто путают нормативные документы, относящиеся к домам, уже перенятым в управление собственниками, и нормативы, регулирующие жизнь прочих домов, собственники которых пока не выполнили требования Закона о приватизации и дом в свое управление не переняли.

– В чем различие?

– Только в том, что дома, не перенятые собственниками, по законам Латвии не имеют полной самостоятельности. Они обязаны подчиняться решениям домоуправления, их обслуживающего.

– Что это значит в контексте годовых отчетов?

– Если дом перенят собственниками, на него распространяется Закон об управлении, где кратко сказано лишь то, что управляющий обязан отчитаться перед клиентами по результатам года. Порядок такого отчета определяется только договором на управление. В нем может быть сказано, что обслуживающая организация дает отчет несколько раз в год, или указана конкретная дата.

– Понятно: жители перенятых домов, в которых есть общества собственников, сами указывают управляющему, когда ему явиться с бумагами на собрание или выслать им письменные отчеты.

– Именно так. С остальными домами, которых в Латвии очень много, а в Риге большинство, дело обстоит иначе. Управляющий и здесь обязан каждый год отчитываться перед владельцами квартир. Но порядок такого отчета определен не в договоре, а в правилах Кабинета министров №1014. В этом нормативном акте сказано, что представитель обслуживающей организации обязан до 15 апреля подготовить домовый отчет и до 15 апреля сообщить жителям, где и в каком виде они могут получить эту информацию.

– Разве он не должен послать отчет каждому собственнику квартиры лично?

– По закону – нет, не должен. Как правило, управляющие сообщают, что отчет можно получить в офисе обслуживающей организации или распечатать с ее домашней страницы. Эта информация может быть размещена на квартирном счете. Но так как большая часть собственников пропускает эти сведения, а затем жалуется, что бумаги не получила, на практике управляющие стараются все-таки разослать отчеты по почтовым ящикам вместе с апрельскими квартирными счетами.

– Значит, если наш дом в апреле не получит от управляющего годового отчета, мы можем отпраздновать в офисе домоуправления и требовать распечатки на месте?

– В офисе жителям обязаны либо выдать отчет на руки, либо сообщить, где его можно получить.

Характеристика для дома

– Нужен ли вообще такой отчет – что из него можно узнать?

– С помощью этого документа жители могут проконтролировать, рассчиталась ли обслуживающая организация с поставщиками услуг. Они узнают, какие накопления имеются у дома, сколько должны их соседи, какие ремонтные работы проведены. Отчет показывает и то, работало ли домоуправление в соответствии со сметой на 2011, утвержденной жильцами. Другими словами, отчет – это основной документ, характеризующий дом и его финансовое состояние. Но он может быть и юридическим доку-

ментом, на основании которого жители, пожелавшие сменить управляющую организацию, смогут требовать возврата ремонтных накоплений.

– Значит, жителям лучше всего собирать отчеты и хранить их, чтобы видеть динамику происходящего в доме?

– Нам надо научиться каждый год получать отчеты домоуправления, работать с ними и хранить их, чтобы не упускать ситуацию из-под контроля.

– Итак, какие позиции должны иметься в отчете домоуправления?

– В апрельский отчет включены все те статьи, которые имелись в смете по обслуживанию жилого дома на 2011 год. Конечно, они могут быть не расписаны подробно. Например, домоуправление вправе указать только единую сумму, потраченную на все ремонты. Однако любой собственник квартиры имеет право требовать, чтобы ему выдали детальную версию отчета с расшифровкой ремонтных работ по позициям.

– Что делать, если отчет за 2011 год не совпадает со сметой, утвержденной жителями осенью 2010 года?

– Это уже нарушение.

– Например, весь 2011 год мы копили деньги на ремонты, но работы так и не проведены.

– Это вопрос порядочности обслуживающей организации. Если дом собирал деньги на ремонт крыши, но она осталась не отремонтированной, то зачем же люди платили деньги? Домоуправление обязано дословно следовать смете, утвержденной жите-



Игорь Трубо, председатель Рижской ассоциации управляющих

лями. Но не надо забывать, что закон позволяет нам копить деньги на определенные ремонты в течение двух-трех лет. Поэтому то, что в прошлом году мы собирали средства на крышу, не обязательно значит, что крыша должна быть сразу отремонтирована. Долг обслуживающей организации – четко проинформировать клиентов, в течение какого времени необходимо собирать деньги и когда именно дом получит ремонтные работы.

– Бывает, что в ремонтном фонде дома уже накоплены необходимые средства. Но поскольку долги жителей тоже велики, управляющий отказывается начинать работы. Законно ли это?

– Обслуживающая организация должна рассчитывать плату за обслуживание каждому дому индивидуально. В эту плату входят такие позиции, как непредвиденные расходы, административные затраты и прибыль.

Продолжение на стр. 4. →

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs

В филиалах Rīgas namu pārvaldnieks:

- Avots
- Centrs
- Daugava
- Jugla
- Krasts

■ Kurzeme

■ Kengarags

■ Mežciems

■ Pļavnieki

■ Purvciems

■ Valdemārs

■ Vecmīlgrāvis

А также в:

- Рижской ассоциации

управляющих,
ул. Лачплеша, 24 – 408

■ бывшей исполнительной дирекции Видземского предместья

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

■ сети филиалов «SPECS»,
SIA «Akvedukts»

■ торговых центрах
«Būvniecības ABC»:

● ул. Пернавас, 27/29,
Рига

● ул. Мукусалас, 93,
Рига

■ магазинах „Mežam
un Dārzam” в Риге:

● ул. Калнциема, 17a

● пр. Бривибас, 350a

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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 мая

УПРАВЛЯЮЩИЕ ДОЛЖНЫ ОТКРЫТЬ КАРТЫ

← **Начало на стр. 3.**

В рамках этих статей домоуправление должно предусмотреть риски по частичной неуплате счетов. Использовать ремонтный фонд дома для погашения долга отдельных жителей перед поставщиками услуг управляющий категорически не имеет права. Статистика показывает, что 90–95% людей платит за квартиру вовремя – им-то и принадлежит ремонтный фонд, они вправе использовать его по назначению.

– Ссылаться на большие долги отдельных жителей тоже нельзя, не так ли?

– Если управляющий намерен направить ремонтные накопления дома на погашение обязательств неплательщиков, он обязан честно указать это в смете. Заменить позицию «Ремонтный фонд» на «Фонд уплаты чужих долгов». Тогда пожалуйста, если жители согласятся на такое переименование, конечно.

Бывает и экономия

– Видно ли в отчете то, сколько денег домоуправление сэкономило на услугах?

– Конечно! Согласно правилам Кабинета министров отчет должен содержать две графы. Первая – это расходы на техническое обслуживание дома, санитарную уборку и т.д., запланированные домоуправлением при расчете платы за обслуживание в 2011 году, а вторая – фактические расходы по этим позициям. Если между этими цифрами есть разница, она и показывает экономию средств дома.

– Что происходит с нашими деньгами, которые домоуправление сэкономило на дворнике или чистке снега?

– Они просто-напросто остаются в фонде дома. Эти средства могут быть использованы на любые работы по улучшению дома по решению общего собрания или самого домоуправления (если дом не перенят собственниками).

– Можно ли увидеть в отчете прибыль домоуправления?

– Если домоуправление предусматривало прибыль в смете, оно указывает ее также и в годовом отчете. Так люди могут увидеть, сколько управляющий заработал на доме. Но подчеркну: годовая экономия средств дома на аварийных ремонтах, обслуживании и прочих позициях никак не является прибылью домоуправления. Это только доход самого дома!

– В некоторых отчетах управляющие указывают такую позицию, как «Дополнительные доходы». Что это такое?

– Во многих домах на крышах стоит оборудование посторонних компаний, в лифтах висят рекламные щиты. Жители жалуются: на крыше установлена антенна мобильного оператора, а в отчете домоуправления деньги, полученные за аренду кровли, не указаны. Получается, они оседают в управляющей организации, идут в общий котел обслуживания? Это категорически неверная позиция. Дом, а также полученный им дополнительный доход принадлежит жителям. Даже если компания платит за размещение рекламного щита в подъезде 1 лат в месяц, в год для восьмиподъездного дома набирается под 100 латов. На эти деньги уже кое-что можно сделать, не так ли? Компании LMT и TELE2 за размещение своих антенн на крышах платят по 300 латов в месяц. В год – 3600 латов. Разумеется, эти средства должны оставаться в распоряжении жителей. На одной крыше могут работать шесть-семь провайдеров интернета. Если со всеми заключить договор, дом будет получать неплохой дополнительный доход.

Про аварии, деньги и информацию в 10-дневный срок

– Видим ли мы в отчете, сколько средств потрачено на аварийный ремонт дома?

– Аварийные работы часто включены в позицию технического обслуживания дома, поэтому могут и не указываться отдельной позицией.

– А если в доме произошла большая авария?

– Нужно понять, что аварийные работы, проводимые силами домоуправления, это только локализация аварии. Прорвало трубу – домоуправление обязано отключить воду, чтобы дом не заливало. Но ремонт этой трубы, это уже совсем другое дело. В плату за обслуживание входит

только первый этап. Если же нужно восстановить коммуникации, согласно постановлению Кабмина №1014 управляющий обязан выполнить работы немедленно, а затем в течение 10 дней письменно информировать жителей об аварии и стоимости ее устранения.

– Управляющий может и не спрашивать мнения жителей о том, стоит ли ликвидировать аварию?

– Нет, он обязан провести ремонт тут же, без согласования, с использованием накопительного фонда дома. Если же у дома нет накоплений, управляющий выставляет жителям отдельный счет за проведенные работы.

– Распространенный вопрос жителей: в доме проведен аварийный ремонт, деньги списаны, а домоуправление ни разу не информировало о работах в 10-дневный срок, как предусмотрено законом. Можно ли на этом основании требовать свои деньги обратно?

– То, что управляющие в таком случае поступают некорректно, это факт. Но помимо правил Кабмина есть Гражданский закон, который говорит, что если одна сторона оказала услугу, а другая сторона эту услугу приняла, она обязана ее оплатить. Проводить аварийные работы без информирования жителей, значит лишать работу домоуправление прозрачности.

– Еще одна частая жалоба – деньги на ремонт списаны, а ремонтной бригады в доме никто не видел. Как можете прокомментировать это?

– Не всегда жители могут знать, что происходит в доме, особенно если авария случилась на выходных. Тогда в курсе дела будет только хозяин конкретной квартиры, вызвавший бригаду. Некоторые аварийные работы совсем не заметны. Если списана большая сумма, у жителей могут возникнуть вопросы. Поэтому постановления Кабмина и предусматривают, что управляющий в течение 10 дней обязан информировать дом о затратах. В это время жители еще хорошо помнят, случилось ли что-то, и могут проверить как сам факт аварии, так и соответствие ремонта указанной смете.

«Любой собственник квартиры имеет право требовать, чтобы ему выдали детальную версию отчета с расшифровкой ремонтных работ по позициям».



Цифры, которые нельзя пропустить

– Получение отчета подразумевает реакцию от собственников квартир?

– Конечно! Из отчета они увидят, как обслуживающая организация выполнила порученные ей работы. Они также смогут убедиться, реально ли в доме сделаны заявленные ремонты и улучшения. Были случаи, когда домоуправление пыталось списать деньги под невыполненные работы – благодаря отчетам жители сумели выявить нарушения, а на виновных были заведены уголовные дела.

– Какая позиция отчета настолько важна, что ее нельзя пропустить?

– Каждому жителю советую посмотреть, сколько денег было на счете дома на начало и конец года. Эти позиции нужно сверить с отчетом за прошлый год, чтобы убедиться, что у документов управляющего имеется преемственность. Важны также суммы долга жителей. Если они увеличиваются, возможно, управляющий не лучшим образом работает с неплательщиками, с ним надо провести переговоры на этот счет.

– А если копнуть поглубже?

– Копнуть может любой житель, у которого на руках есть проект сметы на 2011 год (напомню, такой

проект мы должны были получить до 15 октября 2010 года, но запросить его можно в любое время, даже этой весной). В этом проекте любое домоуправление расписывало свои будущие расходы. Например, 15 сантимов с квадратного метра жилплощади было предусмотрено тратить на санитарную уборку дома. Берем отчет за 2011 год и убеждаемся, что домоуправление тратило именно 15 сантимов и ни сантимом больше. Если это не так – это нарушение.

– А если домоуправлению действительно не хватило запланированных денег на санитарную уборку – например, пришлось платить рабочим за дополнительную чистку крыши?

– Для этого управляющие, как правило, предусматривают позицию «Непредвиденные расходы». Из накопленных на этом счете денег и проводятся все внеплановые работы. Увеличивать траты в рамках платы за обслуживание управляющий может только с согласия клиентов.

Повышение платы без предупреждения? Нарушение!

– Частникам проще – они могут повысить плату, если на это согласилось общее собрание собствен-

ников. А как в ситуации форс-мажора быть муниципальным домоуправлениям?

– По закону такой управляющий имеет право пересматривать плату за обслуживание только один раз в год, информируя об этом жителей с помощью проекта сметы на следующий период. Внеплановое обсуждение новой квартплаты возможно только в случае ЧП, например, если государство предусмотрело повышение минимальной заработной платы, и управляющему действительно не хватает денег на дворника.

– Но все равно жители частенько обращаются с жалобами на то, что управляющий самовольно повысил плату за обслуживание – общее собрание утвердило тариф в размере 25 сантимов за квадратный метр, а домоуправление через пару месяцев перескочило на 35 сантимов.

– Это совершенно противоправное действие, но наша ассоциация также получает такие жалобы. Касаются они частных управляющих, обслуживающих дома, перенятые собственниками. Например, одна фирма действительно предложила жителям Саласпилса обслуживание за 18 сантимов с квадратного метра, а потом неожиданно выставила счета на 30 сантимов: «А у нас денег не хватает!» Конечно, если у такого управляющего не получается работать по заявленному тарифу, он может предложить клиентам повышение платы, но выставлять новые счета должен только после согласования новой цены с общим собранием.

– А если жители не согласны?

– В таком случае управляющая организация, которой «не хватает денег», может сделать только одно – отказаться от обслуживания, но вовсе не самовольничать.

– Если собственники квартир, получив отчеты домоуправления, уже весной решат внести изменения в плату за обслуживание, например, повысить взносы в накопительный фонд, имеют ли они право принять такое решение, не дожидаясь нового года?

– Согласно действующим нормативным актам жители в любое время года могут провести собрание, принять решение об изменении размеров ремонтных накоплений и сообщить об этом управляющему.

– Это касается всех домов?

– Нет, ведь если дом не перенят собственниками и им управляет муниципальное домоуправление, жители не имеют полной свободы принятия решений. Если собственники хотят уменьшить или увеличить размер ремонтных накоплений или предложить управляющему свой вариант платы за обслуживание, им придется подождать до 15 октября. К этому числу управляющий обязан подготовить смету на 2013 год, в которую жители и смогут внести свои предложения и поправки, принятые на общем собрании. **В**

ДАЙДЖЕСТ

ПОКАЗАНИЯ – ПО ИНТЕРНЕТУ

С 28 марта у жителей Риги, дома которых находятся в обслуживании муниципального домоуправления, появилась возможность более оперативно – через Интернет – отправлять показатели счетчика за воду, а также получать счета за коммунальные услуги.

Вице-мэр Риги Андрис Америкс пояснил, что с 28 марта показатели счетчиков воды можно будет направить на портал муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* – www.e-parvaldnieks.lv.

Зарегистрировавшись через этот портал, можно будет получать и счета за коммунальные услуги. Все эти интернет-услуги, разумеется, домоуправления будут предоставлять бесплатно.

ЛЕГИОНЕЛЛА ВСЁ ЕЩЁ ОПАСНА!

Самый большой прирост заболеваемости среди инфекционных болезней в прошлом году зарегистрирован по легионеллезу, сообщает Латвийский центр инфектологии.

Напомним, что легионелла – коварная палочка, распространяющаяся через водопровод. Если температура воды в жилом доме ниже 50 градусов, возбудитель опасной болезни вполне может поселиться в трубах, кранах и насадках душа. В организм человека он попадает при вдыхании водяной пыли и поражает легкие.

По сравнению с 2010 годом число случаев легионеллеза в Латвии увеличилось более чем на 700%. В 2011 году в Латвии заболели 49 человек, пятеро скончались. Ответственные учреждения рекомендуют не экономить на горячей воде и требовать, чтобы домоуправление обеспечило ее нагрев выше 50 градусов.

ПОКУПАЮТ КВАРТИРЫ В УТЕПЛЕННЫХ ДОМАХ

Если сейчас придется принимать решение о покупке нового жилья, более важными критериями, чем цена и стоимость содержания, будут техническое состояние, качество строительства, инфраструктура и утепление здания. Это показал опрос *DNB Latvijas barometrs*.

В 2009 году, когда такое исследование проводилось в последний раз, важнейшими факторами для покупателей были как раз цена и стоимость регулярного содержания жилья. В 2009 году техническое состояние и качество строительства считали важными 47% респондентов, в начале 2012 года – 56%.

Также больше стало тех, для кого важно утепление дома – 41% по сравнению с 23%. И если в 2009 году критерий цены назвали самым важным 46% респондентов, то в этом году – 37%.

КАДАСТР ОСТАНЕТСЯ ВЫСОКИМ

Согласно концепции об усовершенствовании кадастровой оценки, кадастровая стоимость будет устанавливаться в размере 85% от среднего рыночного уровня, рассказала генеральный директор Государственной земельной службы Элита Баклане-Ансберга.

Это предложение включено в концепцию, чтобы в будущем ни одна кадастровая стоимость не превышала рыночную оценку недвижимости, пояснила она. В настоящее время нередки случаи, когда кадастровая стоимость выше рыночной.

Согласно одобренной концепции расчета кадастровой стоимости жилья в Риге в 2013 году, кадастр наших квартир поменяться не должен.

РИЖАНАМ ПРЕДЛАГАЮТ СОТНИ ОГОРОДОВ

Рижская дума утвердила порядок сдачи в аренду свободных садово-огородных участков, расположенных на городской земле. Таковых сейчас насчитывается несколько сотен, и накануне лета самоуправление хотело бы найти для участков новых арендаторов.

Информацию об участках можно найти на сайте www.riga.lv в разделе *Pašvaldība/Rīgas pilsētas īpašumi/Informācija par brīvajiem mazdārziņiem*. Здесь содержатся сведения о местонахождении садового участка, его кадастровом номере и площади. Более подробными данными, в том числе об арендной плате и размере земельного налога, располагают районные исполнительные дирекции.

Исполнительная дирекция Риги рекомендует потенциальным арендаторам вначале осмотреть участок и лишь затем принимать решение, браться ли за него. Ведь свободными остались в основном неухаженные и заброшенные огороды.

ВЕСНА ПОМОГАЕТ ЭКОНОМИТЬ

В апреле рижане заплатят за отопление в среднем на 33% меньше, чем в феврале, сообщает предприятие теплоснабжения *Rīgas siltums*.

В Риге средняя температура воздуха в марте составила +2 градуса, что значительно больше, чем в феврале (-7,6 градуса). В результате повышения внешней температуры на 33% меньше будут счета за отопление.

С 1 апреля тариф на тепловую энергию *Rīgas siltums* составляет 42,16 лата за мегаватт-час.

ВЗЯТОЧНИКИ НАКАЗАНЫ

Два сотрудника рижского муниципального *Rīgas namu pārvaldnieks* за противозаконное требование и принятие денег за частичное списание долгов клиента оштрафованы на пять минимальных зарплат, то есть 1000 латов.

Прокуратура Видземского предместья завершила соответствующий уголовный процесс. Оценив доказательства, факт признания виновных и их раскаяние, прокурор постановил применить штраф.

Сотрудники домоуправления потребовали у некоего лица 1500 латов за частичное списание коммунального долга и оформление графика выплат оставшейся части долга не в интересах домоуправления.

ПРОВЕТРИВАЙТЕ С УМОМ!

По меньшей мере в 70% квартирных краж происходит по невнимательности владельцев собственности, когда злоумышленники могут спокойно без особых помех проникнуть в квартиру. Такие данные приводит охранный компания *G4S Latvia*.

Чаще всего воров привлекают незакрытые двери, оставленные для проветривания квартиры окна или балконные двери. В 2011 году в Латвии было совершено около 25 000 краж с проникновением.

Nekustamo īpašību
UN BŪVniecība Baltijā 2012
TIRGUS, ATTĪSTĪBA, PROGNOZES
XV STARPTAUTISKĀ KONFERENCE

REAL ESTATE
AND CONSTRUCTION
IN THE BALTIC STATES 2012



2012. GADA 20. APRĪLĪ, RĪGAS DOMES SĒŽU ZĀLE, RĪGA, LATVIJA

ORGANIZĀTORI:    

SADARBĪBĀ AR:   

© (+371) 6733 31 67
www.rmsforum.lv



ИЛЗЕ ОША: «С ДОЛЖНИКАМИ»

- ✓ Когда управляющие будут обязаны подавать в суд на неплательщиков?
- ✓ Спишут ли в Латвии старые долги тем, кто не сможет расплатиться?
- ✓ Кто останется крайним, если должник выедет из квартир?

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

В конце марта представители Министерства экономики сообщили правительству о ситуации в Латвии с коммунальными долгами. Министры узнали, что для решения проблемы нужно обеспечить народу новые рабочие места, большие доходы, а также быстрый и суровый суд над злостными неплательщиками. На бумаге программа борьбы с долгами вполне хороша, и потому была Кабмином одобрена. Про то же, как все будет происходить в реальной жизни, нам рассказала директор департамента строительства и жилищной политики министерства Илзе Оша.

Жители дошли до суда и проиграли

– Каковы последние данные по коммунальным долгам Латвии?

– Такие данные мы обобщаем каждый год осенью, когда этот вопрос становится актуален. В октябре в газетах всегда поднимается драматический вопрос – останется ли Латвия без тепла?

– Это верно. Но интересно и то, сколько долгов Латвия накопила к весне?

– Раньше мы запрашивали данные и по состоянию на апрель-май. Однако поставщики тепла и домоуправления достаточно загружены своими делами, поэтому отчитываться перед нами каждые полгода для них затруднительно. Министерство экономики решило получать данные только в октябре – это помогает наблюдать за тенденциями перед началом отопительного сезона.

– А ведь было бы интересно знать, как Латвия отреагировала на чудовищные февральские счета за тепло! Наверняка многие жители отказались от оплаты.

– В марте после получения квитанций действительно возникла дискуссия о том, почему тепло у нас настолько дорого! Это значит, что и долги немедленно возрастут. Но летом люди, заботящиеся о своем жилье, все-таки стараются погасить большую часть задолженности, и в октябре мы видим действительно реальную ситуацию.

– В прошлом октябре вы сообщали правительству, что общий тепловой долг Латвии приблизился к 20 миллион латов. 12 миллионов задолжали только жители больших городов.

– Вместе получалось все-таки меньше 20 миллионов.

– Но сумма внушительная. Скажите, были ли в Латвии города, где нынешней зимой возникли проблемы с отоплением?

– Как министерство, мы не ведем надзора за тем, что происходит в каждом конкретном доме. Такую информацию мы можем почерпнуть из жалоб жителей. Ситуация? Осенью поставщики и управляющие в последнюю очередь подключали к отоплению дома с большими долгами за тепло, весной первыми отключали их от услуг. Это только логично. А еще в последнее время было вынесено несколько интересных судебных приговоров по поводу теплоснабжения.

– Ого, жители наконец-то дошли до суда?

– Да, с управляющими судились жители, которые остались без отопления из-за долгов соседей. Однако суд подтвердил, что тепло является коллективной услугой, поставляемой сразу всему дому, поэтому при наличии за домом долга услуга действительно может быть прервана.

– Это значит, что честные у нас в Латвии все-таки отвечают за неплательщиков?

– Да, но не принимайте это дословно – перед законом честные люди не должны платить за соседей. Но по факту, если осенью за домом накопился долг, сообществу собственников необходимо совместно решать, как эту проблему решать.

Кое-где долги сократились на 70%

– Если дом-должник останется без тепла посреди отопительного сезона, добросовестным жителям волей-неволей придется выкладывать денежки, чтобы покрыть чужие долги...

– Уточню: речь идет не об отключении тепла зимой, а о не подключении его осенью. Поставщик имеет право отказать в поставке услуги, если он длительно не получал за нее денег. Что касается отключения домов от тепла зимой, то мы обсуждали это с тепловыми предприятиями. Их представители утверждают, что такие

акции не одобряют. В результате они потеряют клиента, поскольку трубы отопительной системы дома, отключенного в холода, будут испорчены. Это никому не выгодно.

– Недавно вы отчитывались перед правительством о наших коммунальных долгах. Что нового сообщили министрам?

– На базе наших обзоров последних лет выяснилась интересная проблема. Вы задумывались, как много в Латвии таких должников, с которыми вообще никто работает? Есть самоуправление, где число должников не растет, но сумма долга тут каждый год возрастает. Это значит, что от людей не требуют платежной дисциплины. Уже в 2011 году мы начали опрашивать отдельные самоуправления о принятых против должников мерах, повторные звонки сделали в 2012 году. Выяснилось, что после наших звонков в пяти волостях и поселках число неплательщиков уменьшилось сразу на 50–70%.

– Как это возможно?

– Мы задавали чиновникам самоуправлений такой же вопрос. Выяснилось, что они добились успеха разными методами. Одни занимались внесудебным взысканием долгов, другие беседовали с людьми, третьи ввели авансовые платежи за тепло, чтобы выровнять зимние счета. Это были маленькие самоуправления, но даже они доказали, что если с людьми работать, можно добиться улучшения.

Мы пытались узнать, как влияют на количество должников высокие или низкие тарифы на тепло в разных городах. Удивительно, но – никакой разницы!

Долг превращается... в убыток дома

– Ваши главные выводы на исходе отопительного сезона 2011/12?



Как только сумма долга превышает три средних месячных платежа, управляющий должен начинать работу с неплательщиком – вплоть до подачи иска в суд.

– Государству не грозит массовое отключение жителей от тепла, за лето люди пытаются уплатить зимние долги. Рост новых долгов замедлился, сейчас он намного ниже, чем в драматические для коммунального хозяйства 2008–2009 годы.

– Что ж, позитивные новости.

– Да, это можно преподнести как хороший результат. Однако пришла пора думать, что делать со старыми долгами, накопленными за последние четыре года. Люди не смогут погасить эти суммы целиком. Но то, что часть жителей старается платить, уже хорошо.

– Почему вы думаете, что люди не смогут погасить долги?

– В отдельных случаях долги копились годами, и это уже не 100 и даже не 500 латов, а тысячи! Если это город, где жилье стоит дешево, то сумма долга часто превышает стоимость самой квартиры. Это главная причина, по которой я считаю, что не все семьи справятся.

– Что произойдет с такими людьми?

– Управляющий подаст на неплательщика в суд, взыскание долга будет обращено на его имущество. Если стоимость квартиры не покрывает задолженности, минусовая сумма останется за человеком до тех пор, пока он не расплатится целиком.

ПЛАТЕЛЬЩИКАМИ НАДО РАБОТАТЬ!»

ПЛАТЕЛЬЩИКОВ?
ЧИТАТЬСЯ?
ОНИ И ИСЧЕЗНЕТ?



Фото: Степанович, stepan60.lensart.ru

век не отозвался на приглашение управляющего?

– Мы хотим назначить конкретный срок, после которого управляющий должен будет обращаться в суд, не пуская дело на самотек. Понятно, что нам еще следует многое изменить в самой судебной системе, чтобы такие дела рассматривались скорее. Если должники увидят, что не могут уклониться от быстрого разбирательства, они будут мотивированы сотрудничать с управляющим уже на ранних этапах.

– Как вы думаете, когда управляющий должен будет подавать в суд на должника?

– По моему мнению, управляющий должен вычислить средний платеж за квартиру в течение последних 12 месяцев. Как только сумма долга превышает три таких усредненных платежа, это сигнал для высылки предупреждения и дальнейшей работы, вплоть до суда.

– Когда поправки к Закону об управлении будут представлены правительству?

– Думаю, что уже в ближайшие дни.

Домбровскис предложил привязать долг к квартире

– Недавно Валдис Домбровскис приказал вашему министерству вновь разработать модель привязки коммунального долга к квартире, а не к человеку. Так, по мнению премьера, честным жителям все-таки не придется платить за нечестных. Эту модель обсуждали уже два-три года назад. Почему она до сих пор не принята?

– Да, идея не новая. Против этого всегда выступало и Министерство экономики, и Министерство юстиции. Самое простое, это действительно привязать долг к квартире. Но в таком случае собственник может спокойно не платить. Он думает: «Я в любой момент могу продать жилье, и тогда долг перейдет к новому хозяину». Это только усугубило бы ситуацию.

– А вот премьер-министр считает иначе!

– Речь идет о другой системе. При новом порядке, о котором говорит премьер-министр, у должника появились бы две возможности. Первая – самому оплатить долг, потому что продать квартиру с долгом невозможно даже с аукциона! Вторая – если оплатить долг самому не получается, а продавать нужно, то надо найти покупателя, который на момент заключения сделки согласится оплатить счет домоуправления. Да, это снизит итоговую стоимость недвижимости,

но юридически это решение – самое корректное.

– В каком законе будет закреплена эта система?

– В Законе о квартирной собственности, и первое рассмотрение поправок может состояться уже в конце весны.

Банки могут спать спокойно?

– Что происходит с поправками к Закону о гражданском процессе, которые подразумевают, что 10% от средств, полученных от продажи заложенной в банке квартиры должника, должны направляться на погашение коммунальных платежей?

– Инициатором этих поправок является Сейм. Правительство же согласилось с международными кредиторами, что в нынешнем виде эти поправки не слишком хороши, нужно придумать альтернативные решения.

– Такие альтернативные решения вообще существуют?

– Мы говорим о случаях, когда кроме квартиры у неплательщика нет другого имущества, на которое можно обратить взыскание долга. Поэтому альтернативного решения как бы и нет! Человек, у которого банк отнимает квартиру, остается должником перед управляющим, а дом остается должником перед поставщиками.

– Простите, но почему Валдис Домбровскис обсуждает вопросы наших коммунальных долгов с международными кредиторами?

– У МВФ есть мнение, что любое законное регулирование должно быть достаточно стабильным, чтобы на него мог положиться любой участник рынка.

– То есть, Латвия не может обидеть банки, которые в случае принятия поправок к Гражданско-процессуальному закону должны отдавать домоуправлению 10% от стоимости проданных с аукциона квартир?

– В момент, когда банки выдавали ипотечные кредиты, существовали законы, не предусматривавшие права домоуправлений на эти 10%. Поправки заставили бы банки подвинуться в очереди на деньги за проданную с аукциона квартиру. Это изменило бы правила игры.

– Значит, банки под защитой МВФ могут вздохнуть свободно, а долги соседей-выселенцев придется оплачивать нам?

– Не сказала бы так. Потому что поправки к Закону о квартирной собственности, согласно которым перед заключением сделки купли-продажи владелец квартиры обязан оплатить коммунальные долги, будут относиться и к банкам.

Единой коммунальной услуги не будет

– Какие еще идеи насчет спасения Латвии от коммунальных долгов?

– Знаете, то и дело появляются громкие предложения, которые активно обсуждают в печати, но затем заканчиваются пшиком. В прошлом году Ассоциация коммерческих банков привела в пример опыт Германии, где существует комплексная коммунальная услуга – если человек не платит за тепло, то ему отключают электричество. Это был только пример, но он попал в газеты, и...

– И наши люди сильно испугались!

– Кое-кто из должников – определенно. Но в любом случае это ничем не закончилось. Поэтому не хотелось бы, чтобы сырые идеи выставлялись на обсуждение.

– Что вы признаете успехом Министерства экономики в борьбе с должниками?

– Это успехи отдельных самоуправлений, благодаря тщательной работе с жителями сумевших уменьшить число неплательщиков. Также я должна поблагодарить журналистов, которые рассказывают людям о том, как ведется такая работа. Владельцы квартир должны понять: коммунальные квитанции, не оплаченные сегодня, все равно придется оплатить – завтра, через год или даже через десять лет.

– То есть, ваша работа информативная?

– В основном это так. Но мы, например, при помощи управляющих пытались стимулировать людей платить за квартиру в контексте утепления домов. Сейчас очень многие дома Латвии претендуют на софинансирование реновации из фондов ЕС. Однако одним из условий для получения денег является их хорошая платежная дисциплина жителей.

– Все ли наши законы в жилищно-коммунальной сфере работают исправно?

– Работать-то они работают, но многие вещи в этой области стремительно развиваются. В том же Законе об управлении есть нормы, которые в жизни уже не работают.

– Например, о назначении принудительного управляющего...

– Да, именно так. Или – о регистре управляющих, который мы хотели бы из информационной базы превратить в средство обмена актуальной информацией с поставщиками услуг и жителями домов. В будущем с помощью регистра мы могли бы передавать домам энергетические сертификаты, которые рано или поздно придется в Латвии вводить. Одним словом, работы впереди много. **В**

– Он будет должником до конца жизни или у долга все-таки есть срок давности?

– Нет, долг никогда не может быть списан.

– Но предположим, что человек никогда и не расплатится, поскольку у него нет ни работы, ни имущества. Что тогда?

– Рано или поздно такой долг превратится в чей-то убыток.

– Убыток дома?

– Да, потому что рано или поздно именно дом должен будет расплатиться с поставщиком.

Судиться будут больше

– В прошлом в нашу редакцию постоянно обращались должники с вопросом, что делать. Теперь чаще звонят честные люди, которые спрашивают – что делать с должниками?

– Такие же звонки получаем мы.

– Говорят, что планируется внести поправки к Закону об управлении, где наконец будет сказано, как управляющий обязан работать с должниками.

– Да. Но начать нужно с того, чтобы люди осознали следующее: если они не платят за квартиру, то не выполняют одну из важнейших обязанностей собственников квартир. То, что мы придумываем способ, как заставить жителей платить, это уже последствия. Да, впрямь в Законе об управлении должен быть описан порядок работы с должниками. Первое и главное – определить, когда управляющий должен высылать собственнику квартиры предупреждение с приглашением оплатить долг или явиться в домоуправление для заключения графика постепенной оплаты.

– Думаете, такие приглашения помогут?

– Этими способами в Риге успешно пользуется муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. В прошлом году оно заключило 700 графиков погашения долга на территории только одного из 15 своих участков. Люди готовы дробить долг, оплачивать его постепенно, они рады такой возможности.

– Что подразумевается вашими поправками на случай, если чело-

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ – ЗАГАДКИ РАЗНИЦЫ

✉ «Недавно мы получили от самоуправления счета по налогу на недвижимость. Пошли мы обсудить эту новость с соседями на первом этаже, сравнили квитанции и обнаружили шокирующую разницу. У нас двухкомнатная квартира, у них – точно такая же. Только кадастровая стоимость квартиры на третьем этаже составляет почему-то 21 000 латов, а на первом – 19 000. Требуем ответа: что происходит?»

Как пояснили в Государственной земельной службе, в 2012 году изменилась методика расчета кадастровой стоимости квартир в многоквартирных домах. Теперь жилища первого этажа и полуподвала оцениваются дешевле, чем в середине дома.

– Если квартира находится на первом этаже, ее кадастровая стоимость снижается на 10% по отношению к базовой оценке, действующей в данной зоне, – рассказал представитель Земельной службы Андрис Спрогис.

Жилище, расположенное в полуподвале, при прочих равных условиях будет дешевле других квартир дома на 40%. Отсюда и разница, на которую сетуют наши читатели.

Еще одна причина, почему ваша квартира может оказаться дороже соседской – это наличие балкона. Раньше он входил в общую стоимость жилья. Сейчас для оценки балконов, террас и лоджий применяется понижающий коэффициент 0,3. То есть кадастровая стоимость

квадратного метра балкона или лоджии составляет только 30% от стоимости метра внутренних помещений квартиры.

В 2012 году вступили в силу и другие коэффициенты расчета кадастровой стоимости жилья. Скажем, если квартира находится в деревянном доме, государство оценивает ее на 20% дешевле базовой стоимости. Если в квартире нет канализации и санитарного узла, то кадастровая стоимость падает на 40%. Если отсутствует только одно удобство, кадастровая стоимость опустится на 20%.

– На 70% снижена кадастровая оценка помещений общего пользования, подземных гаражей и подвалов, – говорит Спрогис. – Это только справедливо, ведь подземные автостоянки до 2012 года оценивались по той же базовой ставке, что жилплощадь. В итоге стоимость гаражей равнялась стоимости двухкомнатной квартиры в новостройке. Сейчас эту несправедливость удалось устранить. **B**

1900 ЛАТОВ НА «СОБАЧЬИ» УРНЫ



В 2010 году муниципальным домоуправлением были установлены первые в Риге урны, в которые владельцы собак могли выбрасывать собранные за любимцами «кучки».

Эксперимент провалился, поскольку оказалось, что никто не готов вывозить накопившийся в этих урнах мусор и их проще снять. Собаки продолжали гадить, а их владельцы – ждать решения проблемы.

Этой весной Рижская дума обещает выделить 1921 лат на установку 35 новых урн для удобства собачников. Урны устанавливают на променаде в Кенгаргсе, в березовой роще в Плявниеки и на других территориях Центральной исполнительной дирекции.

Первые урны появились в районе Тихого сада (между улицами Католю, Лаздонас и Даугавпилс). Здесь оставили и специальные мешочки для сбора экскрементов, но хулиганы немедленно разбросали их по всему парку. Жаль! **B**

МНЕНИЕ

«Прошу опубликовать мое письмо! Мы живем в Плявниеки в районе березовой рощи на улице Сахарова. Мы очень довольны своим дворником, который никогда не ленится и очень переживает за наш дом.

Наш дворник жалуется на то, что в подвалах нашего дома постоянно горит несколько лампочек. Домоуправление считает, что это удобно – когда бы ни пришел сантехник, в подвале светло. Но дворник называет это бессмысленной тратой денег жителей, и мы с ним согласны. Ведь круглосуточное освещение подвалов оплачиваем мы, его стоимость подсчитана в графе коммунального счета «Общее электричество».

Возможно, это и небольшие деньги, но сантим лат бережет. Просим управляющего обратить внимание и позаботиться об экономии! А жителям советуем: будьте внимательны, сообщайте управляющему о мелких недоработках в доме, ведь это ваши деньги».

ВЗМОРЬЕ БОИТСЯ ЗА СВОИ ТЕПЛОСЕТИ

Илона МИЛЛЕР

В начале апреля жители Юрмалы показали, что собственники квартир превращаются в серьезную силу. Юрмальчане устроили пикет у здания самоуправления, требуя вернуть средства, украденные у них предприятием Jūrmalas siltums.

«Заработали» 180 тысяч

Несколько лет назад в Юрмале были приняты спорные тарифы на тепло. Началось все с того, что местное предприятие Jūrmalas siltums, имевшее прямые договоры с жителями, решило не заниматься работой с должниками.

– Вместо того, чтобы требовать денег с неплательщиков, предприятие внесло их долги в тариф на тепло, – рассказывает представитель Ассоциации квартировладельцев Юрмалы Евгений Богданов.

Какое-то время честные жители покорно платили Jūrmalas siltums и за себя, и за недобросовестных соседей. Но потом нарушение обнаружилось. Жители пришли в негодование и составили более 3,5 тысяч заявлений с требованием вернуть переплаченные средства. За время действия несправедливого тарифа Jūrmalas siltums получил от клиентов «лишние» 180 тысяч латов.

– Как владелец квартиры, за время действия завышенного тарифа лично я потерял 105 латов, – рассказывает Евгений Богданов.

Жители переплатили за тепло несколько лет назад, но по сей день не могут добиться компенсации. Самоуправление считает, что отвечать за последствия должен утвердивший тариф Регулятор общественных услуг, в Регуляторе же отвечают – нет, возвращать деньги следует Юрмальской думе.

Самоуправление заволновалось

5 апреля уставшие от пустопорожних обещаний собственники квартир провели митинг у здания Юрмальской думы. Они выдвинули перед самоуправлением несколько важных требований:

- сообщить, когда будут возвращены переплаченные за тепло деньги;
- опубликовать методику подсчета тарифа Jūrmalas siltums;
- начать работу с должниками по коммунальным услугам;
- издать распоряжение, согласно которому предприятия Jūrmalas ūdens и Jūrmalas siltums обязаны были бы заключить прямые договоры со всеми клиентами.

Самоуправление отнеслось к митингу с опаской. Накануне, 3 апреля, здесь провели альтернативное собрание

с жителями. Руководители водоканала и теплосетей отвечали на вопросы, пытались успокоить общественность. А мэр Юрмалы Гатис Трукснис поручил исполнительному директору Валдису Витолиньшу создать рабочую группу по коммунальным вопросам, в которую вошли представители управляющих организаций и жителей.

«Рабочей группе предстоит оценить, действительно ли поставщики воды и тепла сделали все возможное, чтобы тарифы не повышались, а коммунальные счета жителей оставались по возможности низкими», – сообщили в Думе.

– Мы вошли в эту рабочую группу, но пока не получили ни ответов на наши вопросы, ни приглашения на дискуссию, – говорит Евгений Богданов.

«Нет!» приватизации теплосетей

Больше всего юрмальчан беспокоит возможная приватизация Jūrmalas siltums. Накануне на заседании Думы было принято решение поручить теплосетям «в течение трех месяцев оценить возможность привлечения стратегического инвестора».

– Мы уверены, что это попытка косвенно продать Jūrmalas siltums известному французскому концерну Dalkia, который в свое время пытался перенять Rīgas siltums и управляет теплосетями Валмиеры и Цесиса, – считает Богданов. – Мы не хотим, чтобы тепловое предприятие было приватизировано. Если появится такая угроза, обратимся в Министерство регионального развития с требованиями назначить в городе государственного управляющего, ведь решение о приватизации говорит о некомпетентности местных политиков.

Последняя ревизия Госконтроля обнаружила в Юрмале такие грубые финансовые нарушения, что назначение городу государственного управляющего уже не удивило бы. Но жители предлагают самоуправлению альтернативное решение.

– В городе 29 старых котельных, – рассказал Богданов, – их нужно передать самим собственникам домов. Например, в районе нашей улице Плиекшана находится 11 многоквартирных домов. Они с удовольствием выкупили бы свою котельную! Уверен, это позволило бы снизить плату за тепло.

Если город не решит проблему дорогого тепла, то многоэтажки города начнут массово отключаться от центрального отопления и устанавливать собственные котлы, полагают в Ассоциации владельцев квартир Юрмалы. По этому пути уже пошло общество собственников, управляющее пятиэтажным домом по улице Пладу, 4.

– После запуска двух котлов, установленных в подвале, в феврале мы заплатили за тепло всего 85 сантимов с квадратного метра, – рассказали жители дома, – тогда как соседям в аналогичной пятиэтажке отопление стоило 1,54 лата за «квадрат».

Это доказывает, что хоть народ и терпелив, но и его терпению приходит конец. **B**

КОНФЛИКТ НА ТЁПЛОМ МЕСТЕ

← Начало на стр. 2.

– 30 января мы зафиксировали показания счетчиков. В следующий раз пришли в дома госпожи Арии Море через десять дней, когда в Латвии ударили лютые морозы. Каково же было наше удивление, когда мы увидели, что счетчики практически не зафиксировали потребления тепла!

Можно еще понять, если бы забрали один прибор, но явный недобор мегаватт показывали 15 счетчиков *Salaspils Celtnieks* из 18. На месте «происшествия» работники теплосетей обнаружили непонятные шланги, которые вполне могли служить для запуска теплоносителя в обход домового счетчика.

– Нет-нет, – говорит Ина Берзиня, – мы воздерживаемся говорить, что управляющий воровал тепло – это может установить только суд. Однако мы продолжаем утверждать, что счетчики во владениях *Salaspils Celtnieks* вдруг перестали корректно работать.

При следующих проверках в середине и конце февраля обнаружилось, что приборы снова считают более-менее исправно. Однако их необъяснимая остановка в начале морозного месяца оставила огромное влияние на итоговые показания. Только один пример: в феврале (средняя температура -9,8 градуса) потребление тепла в остальных домоуправлениях Саласпилса выросло на 20–25%. В домах же *Salaspils Celtnieks* потребление, напротив, на 23% упало по сравнению с январем (средняя температура -3,8).

Откуда 26 тысяч?

Откуда взялся дополнительный счет, выставленный Арии Море городскими теплосетями? Коррекция показаний счетчиков в денежном отношении вышла внушительной – 26 тысяч латов.

– Сомневаясь в счетчиках *Salaspils Celtnieks*, наше правление ре-



Ина Берзиня-Вейма, член правления предприятия *Salaspils Siltums*

шило выставить счет по среднему, как это предусмотрено правилами Кабинета министров № 876, – объясняет Ина Берзиня. – В этих правилах говорится, что если счетчик поврежден или отключен, потребление тепла рассчитывается, исходя из информации о потреблении за последнее время.

Формула перерасчета, утвержденная Кабмином и учитывающая колебания наружной температуры, и стала основанием для 50-процентной прибавки к счетам клиентов *Salaspils Celtnieks*.

Термограмма секрета не раскрыла

– В разговоре с нами Ария Море утверждала, что экономия была достигнута благодаря умелой регулировке теплоузла и теплосетей, – рассказывает Ина Берзиня. – Если это так, то почему домоуправление не регулировало оборудование уже в январе, когда температура опустилась ниже нуля?

В январе дома *Salaspils Celtnieks* потратили 920 мегаватт теплоэнергии, в феврале же, когда город накрыло стужами, только 702 мегаватта.

Да, экономии, действительно, можно добиться, опуская температуру в отапливаемых помещениях. Подсчеты *Rigas siltums* говорят, что понижение на один градус дает 5-процентное сбережение тепла. Экономия домов Арии Море по сравнению с прошлыми месяцами и другими домоуправлениями составила 40–45%. Чтобы добиться такого результата, необходимо понизить температуру в квартирах с нормативных 18 градусов до 9–10. Согласитесь, что это невозможно – жители немедленно устроили бы забастовку!

– Но на всякий случай мы провели опрос, – говорит Ина Берзиня, – и выяснили, что в начале февраля никакого изменения температурного режима жители домов *Salaspils Celtnieks* не почувствовали.

С целью окончательно исключить ошибку были приглашены даже специалисты по термографии – их приборы позволяют увидеть тепловое излучение дома. Если дом холодный или у него высокая энергоэффективность, термограмма показывает, что утечек тепла мало. Может, такая же ситуация у *Salaspils Celtnieks*? Но нет, дом Арии Море, потребивший в феврале всего 48 мегаватт теплоэнергии, излучал столько же тепла, сколько аналогичная многоэтажка другого управляющего, потратившая 90 мегаватт.

– У нас на руках есть все доказательства того, что дома *Salaspils Celtnieks* получили не меньше тепла, чем другие, но их счетчики по невыясненной причине просто перестали работать, – повторяет Ина Берзиня.

Раньше за это платил весь Саласпилс

Salaspils siltums не намерен идти на попятную. Предприятие ждет от Арии Море оплаты дополнительного счета на 26 000 латов. Причем этот счет до сих пор не был оспорен в законном порядке.

– Если квитанция не будет оплачена, а госпожа Море, как грозит, пе-

рестанет допускать наших работников к общим счетчикам, осенью у домов будут проблемы с подключением к теплу, – говорит Ина Берзиня. – Очень не хочется обижать жителей, ведь они ни в чем не виноваты! Однако допускать дальнейшую утечку тепла на большие суммы наше предприятие не будет.

Проблема имеет еще один аспект: тепло, не зафиксированное приборами *Salaspils Celtnieks*, все равно кто-то будет оплачивать. До сих пор оно считалось потерянным во время транспортировки, его стоимость входила в городской тариф. То есть вместо *Salaspils Celtnieks* за эти мегаватты расплачивался весь Саласпилс.

– Мы боремся за снижение тарифов и теплопотерь, – сказала руководитель теплосетей города, – для чего и впредь будем строго контролировать потребление тепла домами Саласпилса. Честные жители не должны расплачиваться за соседей!

Госпожу Море приглашают на переговоры

О ситуации в *Salaspils Celtnieks* слышаны другие управляющие Саласпилса. Они говорят, что годами слушали упреки клиентов – мол, почему жители домов Арии Море платят за тепло намного дешевле нашего? Если откроются причины, по которым перестали работать счетчики Море, председатель обслуживающей орга-

УДИВИТЕЛЬНО!

По методическим подсчетам *Rigas siltums*, из-за февральского похолодания потребление тепла увеличилось на 16%. В домах предприятия *Salaspils Celtnieks* потребление тепла в феврале, напротив, уменьшилось на 23%. Потребление тепла уменьшилось в 15 из 18 домов.

низации *Dzīvoklis S* Евгений Шеленин сам готов обратиться в суд:

– Это, как минимум, нечестная конкуренция со стороны *Salaspils Celtnieks*! Любое такое нарушение, будучи доказанным, должно пресекаться. В этой ситуации теплосети и Дума должны действовать решительно, и мы ждем их реакции.

В Думе поддерживают местные теплосети. Первый заместитель мэра Саласпилса Ольга Павулите сообщила, что возмущена действиями Арии Море:

– Руководительница домоуправления от своего имени расклеила на лестничных клетках домов сообщение о том, что Саласпилсская дума желает их якобы обворовать, и призвала подписываться под протестом. Информация о «воровстве» самоуправления – это клевета! Арии Море следовало в первую очередь явиться на переговоры к держателю капитала *Salaspils siltums*, мэру города, и пытаться найти разумное решение нелепой ситуации с «испорченными» счетчиками.

В Думе принято решение госпожу Море не вызывать для отдельных переговоров, а пригласить и заслушать на общем собрании управляющих города 16 мая. В

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

Sistemserviss

ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА

ОПЫТ 20 ЛЕТ

• ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ

• СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА
• МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ

☎ 20040513, 67245756

MEБЕЛЬ ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ

Magasin-сграда

☑ 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

Февраль в разных домоуправлениях

	2627 м²	площадь	2627 м²	
467 серия, ул. Миера, 16/8 SIA "Salaspils Celtnieks"				467 серия, ул. Ригас, 12 SIA "Dzīvoklis S"
	48,6 Mwh	потребление тепла	87 Mwh	

КТО ЗАПЛАТИТ ЗА КРАЖУ?

✉ **«Наш дом создал общество собственников и доверил управление муниципальной организации Rīgas namu pārvaldnieks. Когда мы услышали, что из домоуправления были украдена четверть миллиона латов, пришли в ужас. Жители полагают, что теперь это отразится на наших платежах – нас заставят оплатить счета по второму разу. Что делать?» Жители дома по улице Грециниеку, 11**

Отвечает председатель Rīgas namu pārvaldnieks Эрвин Страупе:

– Хочу успокоить жителей. Никому не придется оплачивать счета по второму разу. Кража на предприятии – это плохая новость. Однако хорошая новость, что нам удалось ее раскрыть. При прежней системе, существовавшей в муниципальных домоуправлениях, утечку средств могли и не заметить. Всего с наших счетов исчезли 247 тысяч латов, но большую часть этих средств мы надеемся получить обратно.

Государственная полиция подтверждает слова Страупе. В понедельник 16 апреля здесь сообщили, что удалось отследить счета, на которые были перечислены деньги жителей. Управление по борьбе с экономическими преступлениями наложило арест на 170 тысяч латов, обнаруженных правоохранительными органами. «Считаем, что предприятие сможет вернуть и остальные деньги», – сообщили в полиции. B

ПОЧЕМУ САНТЕХНИКИ ЗВОНЯТ ДОМОЙ?

✉ **«Понимаю, что задаю риторический вопрос, но все-таки хочу высказаться! Живу в Риге, на улице Мелнсила. В прошлом месяце подошел срок верификации моих водяных счетчиков. Не успел я опомниться, как в моем почтовом ящике уже лежало несколько рекламных листовок фирм, проводящих замену водометров.»**



Листовкам я был даже рад – забрал домой, чтобы на досуге изучить предложение разных фирм. Но тут представители сантехнических фирм начали названивать мне домой! Я был в шоке! Откуда они узнали, что мне пора верифицировать и менять приборы? А мой домашний телефон они как раздобыли?

У меня есть только один ответ: информация о верификации распространило мое домоуправление. Хочу публично попросить управляющего больше так не поступать. Ведь человек, передавший мой телефон фирмам, нарушает Закон о защите личных данных!» Гунар

Мы провели опрос домоуправлений столицы. Представители всех компаний, как один, отрицали сотрудничество с конкретными фирмами, проводящими верификацию. Один управляющий, попросив не называть его имени, сказал, что при всем желании не смог бы передавать сантехни-

кам личные данные жителей:

– В нашей базе данных есть сведения о сроках верификации водометров, но личных телефонов владельцев квартир мы не держим!

Этот же специалист предположил, что данные о сроках замены счетчиков попадают к заинтересованным лицам через новый сайт www.radiataji.lv, который активно призывал с его помощью жителей сдавать показания приборов.

Еще один вариант: компании, занимающиеся заменой счетчиков, ведут собственные базы данных. Они регистрируют звонки клиентов и срок следующей верификации водометров. Когда приходит время, они предлагают жителю свои услуги. Эти базы данных могут существовать в нескольких вариантах, например: старые работники, уходя в другую фирму или организуя собственную, стараются прихватить эту ценную информацию с собой. B

ПОЧЕМУ ТЕПЛО ТАК ДОРОГО?

Ответ на этот вопрос дает Айно Салминьш, советник Латвийского союза самоуправлений. В своем исследовании о долгах по теплоэнергии он приводит цифры, над которыми стоит задуматься.

- 78% многоквартирных домов Латвии нуждаются в утеплении.
- 45% домов Латвии находятся в удовлетворительном состоянии и потребляют до 200 мегаватт теплоэнергии в течение отопительного сезона.

- В два раза меньше мы могли бы потреблять тепла, приведя свои дома в порядок.
- 900 миллионов кубометров газа Латвия употребляет на отопление каждый год. На закупку топлива мы тратим 160-170 миллионов латов.
- 30,7% домов находятся в условно удовлетворительном состоянии и потребляют до 220 мегаватт теплоэнергии
- 22,7% домов находятся в очень плохом состоянии.
- На 20% выросли расходы населения на тепло по сравнению с прошлым сезоном.
- До 50% должников – это жители, квартиры которых куплены в кредит. B

КОНСУЛЬТАЦИЯ ДЕПАРТАМЕНТА ЖИЛЬЯ И СРЕДЫ РИЖСКОЙ ДУМЫ

ХОТИМ ПОЧТОВЫЕ ЯЩИКИ!

✉ **«Мы живем в большом доме на улице Лубанас. В прошлом году обратились к управляющему с просьбой установить новые почтовые ящики, но ответа не получили. Почему?»**

– Возможно, вы неправильно оформили свою просьбу (хотя управляющий все равно должен был ответить). Для замены почтовых ящиков, если это не предусмотрено планом ремонтных работ, нужно принять соответствующее решение на общем собрании собственников квартир. Лучше всего приложить к заявлению копии протокола собрания и подписей большинства квар-

тировладельцев. Такое обращение не может быть проигнорировано ни одним управляющим!

Но вопрос, есть ли в доме ремонтный фонд создания, ящики должны появиться без проблем. Если накоплений нет, одновременно с решением о замене ящиков надо принять порядок финансирования работ. Например, жители могут попросить управля-



щего временно увеличить им плату за обслуживание на 2-3 сантима с квадратного метра. Так за несколько месяцев дом безболезненно накопит нужную сумму. B

ХОТИМ ДОГОВОР!

✉ **«Рижский кооператив Vāka 2 не желает заключать договора на управление нашим домом. Что делать?»**

Отвечает руководитель управления обслуживания департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка:

– Наши специалисты посещали кооператив Vāka 2 и знакомы с ситуацией. Управляющий тут считает, что старый строительный кооператив не обязан перезаключать договора с собственниками квартир. Но это не

правильно, о чем мы и сообщили руководству организации.

Раньше по закону считалось, что управлять домом можно и без договора с жителями. Ведь если собственник квартиры оплачивает счета, то он принимает правовые отношения с управляющим по умолчанию. Но с января 2011 года в силу вступили новые требования Закона об управлении. В них сказано, что между управляющим и собственниками дома договор должен быть заключен в обязательном порядке.

Что делать, если управляющий нарушает закон и отказывается за-

ключать договор с клиентами? Собственники должны обращаться в суд, который вменит подписание договора управляющему в обязанность. Суд также может утвердить пункты соглашения, по которым у сторон возникают споры.

Но жителям надо помнить, что не все их требования исполнимы. В практике были случаи, когда владельцы квартир пытались записать в договоре, что управляющий не должен получать прибыль. Но получение прибыли – это законное право управляющего, которое не может быть ограничено договором. B

ХОТИМ ПЕРЕРАСЧЕТ!

✉ **«Зимой в моей квартире постоянно была очень низкая температура – около 14 градусов тепла. Но я прочитал в вашей газете, что управляющий обязан обеспечить в жилых помещениях температуру +18.»**

Могу ли я на основании актов обследования квартиры и замеров температуры требовать перерасчета платы за полученное тепло и возвращения мне части денег? Ведь я платил за отопление столько же, сколько мои соседи с верхних этажей, у которых было +20!»

– Очень сложный вопрос! Специалисты департамента исследовали законодательную базу и пришли к выводу, что решение о перерасчете платы за тепло для жителей холодных квартир может принять только общество собственников квартир.

Управляющий не может сделать перерасчет самостоятельно, потому что это не предусмотрено ни в одном нормативном акте. А ведь домо-

управление имеет право действовать только на основании нормативов или решений общего собрания собственников.

Общее собрание может решить, что впредь жители первого и верхнего этажа, а также угловых квартир будут оплачивать тепло с применением коэффициента 0,9-0,8, поскольку в этих жилищах объективно бывает холоднее, чем в середине дома. Но

тогда немного больше за тепло придется платить всем остальным собственникам.

Если решение общего собрания не принято, управляющий, получив жалобу на холод, обязан, как минимум, отрегулировать внутренние системы отопления. Ведь по строительным нормативам он, действительно, должен обеспечить квартире комфортную температуру +18 градусов. B

РЕНОВАЦИЯ: МЕЧТАТЬ НЕ ВРЕДНО

В России ремонты оплачивает государство, а в Финляндии утепление одного дома стоит 4–5 миллионов евро. Мы пока посередине

А. ШЕВЧЕНКО

Министерство экономики и Латвийская ассоциация управляющих провели конференцию «Управление и реновация жилых домов в Латвии и мире». Несмотря на сухое название мероприятия, явившийся на него любопытный собственник квартиры мог узнать интересные вещи. Участникам рассказали, как утепляют дома в России и Финляндии – о первом примере мы можем только мечтать, а до второго пока не доросли.

Россия: жители, возьмите 240 миллиардов!

Про Россию рассказал Олег Витвинов, заместитель исполнительного директора Российской ассоциации домоуправлений.

– Жилищный фонд России – это почти 20 миллионов жилых зданий, – поделился Витвинов масштабами проблемы, – а многоквартирных домов у нас больше трех миллионов.

Как и в Латвии, больше половины зданий в России построено до 1971 года и нуждается в реновации и ремонте. До 2005 года все работы в приватизированных домах оплачивали местные власти, которые часто относились к этому спустя рукава. Затем был принят новый жилищный кодекс, переложивший расходы на капитальный ремонт на собственников дома, простых жителей.

Однако после принятия нового кодекса дома в России продолжали ветшать, поскольку жители не могли смириться с новыми обязанностями платить за работы из своего кармана. Вдобавок они, как и мы в Латвии, были просто не в состоянии финансировать капитальные ремонты – слишком много работ накопилось в их домах.

Но в 2008 году ситуация в России изменилась. Государство приняло уникальный закон «О фонде содействия реформированию ЖКХ». Фонд с капиталом 240 миллиардов рублей (почти четыре миллиарда латов) направлялся на ремонты многоквартирных домов по всей стране.

– 144 миллиарда дало государство, еще около 100 миллиардов вложили региональные и муниципальные власти, – рассказал Олег Витвинов.

Эти средства распределялись между многоквартирными домами, включенными в муниципальные программы ремонтов. Чтобы получить средства, жителям нужно было, как и в Латвии, создать товарищество или выбрать управляющего, а также принять общее решение о капитальном ремонте дома.

Внимание: от самих жителей в России требуется ничтожное софинансирование ремонта, начиная от 5% от его общей стоимости! Очень льготные условия, не так ли? Участвовать в программе дома могут до 2013 года, однако уже сейчас в России с ее помощью проведены капитальные ремонты на сумму 6 миллиардов евро.

В будущем в России намерены снова переложить ответ за ремонты и реновацию домов на собственников, но они уже не смогут жаловаться

на то, что после приватизации получили дома в плохом состоянии – государство реально поможет привести жилье в порядок.

Финляндия: реновация класса люкс

Финляндию на конференции представлял менеджер компании *Kinko* Марья-Леена Саллинен, которая рассказала о том, как проводят полную реновацию в Скандинавии.

Для примера Саллинен взяла многоквартирный дом, выстроенный силами армии в Хельсинки в 1965 году.

– В этом доме 52 квартиры, – рассказала гостя, – и здесь была проведена действительно полная реновация, включая восстановление детской площадки и асфальтового покрытия во дворе.

Ремонт проезжей части – большой вопрос для нас, жителей Латвии. Сегодня наши дворы выглядят так, словно закончилась зима, а война. Но новый асфальт для финских строителей, – это пустяк. Внутри домов в рамках обычной реновации они творят еще больше чудес.

– В доме устанавливаются новые окна и двери, полностью обновлены интерьеры квартир. В многоэтажке, взятой за пример, на кухнях появилось современное оборудование, в ванных комнатах – новые трубы и обогреваемые полы, – говорит Саллинен. – Общая прачечная тоже была полностью переделана, а для удобства жителей мы провели капитальный ремонт в общем холле, где они могут собираться и проводить время.

Уже понятно, что комфорт многоквартирных домов в Финляндии на порядок выше, чем мы можем даже представить. При реновации многоэтажки в Хельсинки архитекторы не забыли благоустроить чердак – там устроили просторную сауну для жителей (между прочим, по требованию столичного департамента строительства). А чтобы до этой сауны легче было добраться, продлили лифтовую шахту.

Не все жители пользуются лифтом, рассудили строители. Поэтому пролеты лестницы были украшены мозаичными картинками, изображающими известные здания Хельсинки. Ну и напоследок – на выходе из здания появилась электронная доска объявлений (Саллинен показала, как эта доска выглядит – похоже на телевизор).

Рассказ захватывающий, но самое интересное, это сколько стоит жителям Хельсинки такая реновация.

– Данный проект обошелся в 4 миллиона и 800 тысяч евро или 1230 евро за квадратный метр жилой площади, – не стала скрывать Марья-Леена Саллинен, – 10% затрат оплатила городская дума.

Умеют жить люди!

Латвия: понемногу движемся вперед

Латвию на конференции представлял Айнар Зандерсонс из общества *Ozolaine 24*. Общество создано жителями старенького дома по улице Патверсмес, 24 в Риге. Оказалось, что и нашим людям есть, чем похвастать перед россиянами и финнами (хотя реновация на улице Патверсмес стоила всего 100 тысяч евро – куда ей до Хельсинки).

– Наш дом сдан в эксплуатацию в 1953 году, в нем всего 16 квартир, – рассказал Зандерсонс.

Передав управление домом, жители решили, что его необходимо отремонтировать, ведь проблем у здания было в буквальном смысле выше крыши. Лучшим способом для этого оказалось участие в конкурсе на софинансирование ERAF: европейский фонд обещал покрыть 50% стоимости работ.

– Летом 2008 года мы заказали техническое обследование дома, – рассказал Зандерсонс, – по его результатам в марте 2009 года приняли общее решение: реновируем! Уже 15 октября того же года мы получили от Министерства экономики сообщение, что проект утвержден и европейские деньги мы получим.

Для утепления дому требовалось 78 тысяч латов, из которых 36 тысяч давала Европа. Жители подсчитали, что остальные затраты могут покрыть за счет кредита – взяли 16 тысяч латов на пять лет. (Еще 7350 латов состоятельные жители дома заплатили сразу, дабы не отягчать свою жизнь кредитом.)

– Большого кредита дому не понадобилось благодаря тому, что к тому времени мы создали ремонтные накопления в сумме 18 тысяч латов, – говорит Айнар Зандерсонс. – Проект оказался выгодным: после окончания реновации наш дом стал экономить 43% теплотенергии.

Если в сезоне 2009/10 дом потребил 170 киловатт на отопление квадратного метра жилой площади, то в сезоне 2010/11 – только 97 киловатт. Вдобавок, несмотря на банковский

кредит, обществу удалось снизить плату за обслуживание.

– Раньше наши жители платили 60 сантимов с квадратного метра жилплощади каждый месяц, из которых 30 сантимов шло на обслуживание, а 30 – в фонд ремонтных накоплений. Сейчас мы платим только 58 сантимов (30 сантимов за обслуживание, 28 – в счет погашения банковского кредита), – сообщил представитель общества.

Добавим, что проект *Ozolaine 24* считается одним из самых удачных в Латвии. Реновация стоила жителям сравнительно недорого, эффект чувствуется уже сегодня. Так бывает не всегда, поэтому в нашей стране и утеплено не больше 2% многоквартирных домов. Люди не верят в самокупаемость реновации и ждут больше информации от домов, уже принявших участие в проекте.

Но ждать тоже опасно. В программе европейского софинансирования осталось совсем мало средств, и наше Министерство экономики не обещает ее продолжения. Не оказаться бы нам в положении финнов, которые платят за утепление миллионы и радуются, если город покрывает хотя бы десятую часть стоимости работ.

Осталось 16 миллионов

Юрис Пуце, государственный секретарь Министерства экономики, рассказал, как далеко Латвия продвинулась в реновации жилья:

– Финансирование утепления из фондов ЕС стало доступно нашим жителям в 2009 году. На первом этапе было подано только 72 заявки на участие в программе, в 2010 году заявок было уже 95, а в 2011-м получить средства на реновацию пожелали 276 домов.

Всего, по информации Министерства экономики, Латвийское агентство инвестиций и развития получило 812 заявлений на присвоение европейских денег, реально утверждено 474 проекта. На 13 марта 2012 года в Латвии с помощью фонда ERAF закончено утепление 68 домов, а от первоначально выделенных 69 миллионов латов на счетах программы осталось не более 16 миллионов.

Юрис Пуце сообщил, что «после завершения программы Латвия больше не планирует оказывать домам такой значительной поддержки в утеплении». Как государство собирается мотивировать жителей продолжать реновацию, в Министерстве экономики пока не сообщают. **В**

3,3% жилых зданий

будет утеплено в Латвии с помощью ЕС

1,5–1,8 миллиардов латов

необходимо, чтобы утеплить все дома Латвии

90 миллионов латов

столько надо вкладывать в реновацию каждый год, чтобы к 2020 году выполнить требования Государственной энергетической стратегии

150 kWh/m²

столько тепла мы должны тратить к 2020 году

600 миллионов латов

необходимо, чтобы утеплить все дома Риги

НА ВЫХОДНЫХ – БОЛЬШАЯ ТОЛОКА

Латвию снова будут освобождать от мусора

Лиене ВАРГА

Пять лет назад в Латвии был проведен первый весенний субботник, на который пригласили всех жителей страны. С тех пор это стало традицией – в апреле неравнодушные люди выходят на уборку своих районов и городов. Цель субботника, который в Латвии получил название большой толоки, сделать нашу страну самой чистой в мире. В этом году собираемся 21 апреля!



Фото: www.talka.lv

Куда идти?

О местах проведения большой толоки можно узнать на сайте организаторов www.talka.lv (есть и русская версия). В каждом городе, почти в каждом районе Риги имеется несколько таких мест. Работу тут организуют самые активные самоуправления, учебные заведения, неправительственные организации, предприятия, а также энтузиасты-волонтеры. Для участия можно связаться с координатором конкретного субботника, но это совсем не обязательно – на толоке ждут всех. В этом году в Латвии заявлено 770 мест уборки.

Можно ли устроить свою толоку?

Не только можно, но даже и нужно. Никто лучше самих жителей не знает, какие места района нуждаются в уборке. Если мусора набралось много, лучше доставить его на одно из центральных мест сбора. Это гарантия того, что ваши мешки заберет специальная машина.

Официально толока проводится с 9.00 до 15.00.

Кто принимает участие?

Большие субботники проходят во многих странах мира. В 2010 году в Непале группа альпинистов привела в порядок даже Эверест. В 2011 году движение общенациональной толоки началось в Финляндии, Италии, Украине, Австралии, Бразилии и Сербии. А 2012 год по задумке международной группы единомышленников «Let's Do It» превратился во Всемирный год чистоты. Более 80 стран организуют общественные работы по уборке территорий. Работы будут проводиться в период с марта по сентябрь. День организации работ в конкретной стране зависит от ее климатических и других условий. 24 марта день чистоты проводился в Словении и Португалии, а 25 марта – в Тунисе.

Недавно день чистоты прошел в Словении, где примерно столько же жителей, как в Латвии. В мероприятиях по уборке окрестностей тут участвовали 260 000 человек.

Где взять мешки?

Организаторы мероприятия позаботились о возможности получить бесплатные мешки для мусора. Их будут выдавать в официально зарегистрированных местах толоки у координаторов. Перчатками ты должен обеспечить себя сам.

Как одеваться?

Чтобы не поцарапать кожу при работе вблизи деревьев и кустарника, наденьте подходящую для толоки одежду – длинные брюки, рубашку или куртку с длинными рукавами и перчатки или рукавицы. Обувь должна быть закрытой, с достаточно плотной подошвой, чтобы уберечь ноги от незаметных осколков или острых предметов. На голове – шапка или платок. Такая одежда защитит и от укусов клещей!

Брать ли с собой детей?

Обязательно! Если в толоке принимают участие дети, проинструктируйте их о ходе мероприятия и следите за тем, чтобы дети не заблудились или не поранились опасными предметами:

- позаботьтесь о том, чтобы у ребенка на руках были прочные перчатки или рукавицы;
- предупредите его об опасных предметах и веществах, которые он может найти;
- расскажите ребенку, как он должен поступать в ситуациях, когда обнаружены опасные отходы;
- настоятельно попросите ребенка держаться рядом с взрослыми;
- расскажите, как себя вести, если заблудился.

Что делать с опасными отходами?

Если во время толоки увидите использованные шприцы, бутылки с химическими или необозначенными жидкостями, аккумуляторы, батарейки, а также другие опасные отходы – не дотрагивайся до них! О месте нахождения таких предметов проинформируйте ответственного за Толоку!

Еще раз – что делать с мусором?

Мешки с собранным мусором, конечно, нельзя просто оставить! За сбор и вывоз мешков с мусором с мест толоки отвечает соответствующее самоуправление. Свои заполненные мешки оставьте в официально зарегистрированном месте толоки и сообщите координатору, где они находятся.

А что это такое – толока?

Толока – форма взаимопомощи в деревне, она является древней традицией. Ее организовывали для выполнения срочных работ, требующих большого труда: сбор урожая, вырубка леса, сооружение домов и т. д. Иногда толоку использовали для строительства церквей, школ или дорог.

В толоке односельчане работали сообща, добровольно и бесплатно. Обычно тот, для которого работали, угощал помощников. Также обычным делом было заканчивать толоку народными гуляниями – танцами и пением. Поэтому организаторы толоки в Латвии во многих местах предлагают участникам угощение и конкурсы. **B**

Celtniecības firma
Tori €

ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

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

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNĪKOTĀJS

www.rna.lv

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.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