

Делаем Вместе!

№1(53), январь 2013



стр. 8.

RĪGAS SILTUMS:
ОБЪЯВЛЯЕМ ВОЙНУ
ХОЛОДУ В КВАРТИРЕ

СЕКРЕТЫ ОБЩЕГО ЭЛЕКТРИЧЕСТВА.
ВЫГОДНЫ ЛИ ЛЕСТНИЧНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ
С ДЕТЕКТОРАМИ ДВИЖЕНИЯ? стр. 9.

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ
УПРАВЛЯЮЩЕГО
СЕГОДНЯ,
ЧТОБЫ ЗАВТРА
ВАШ ДОМ
НЕ ПОТЕРЯЛ
ДЕСЯТКИ
ТЫСЯЧ
ЛАТОВ?



Стр. 6-7.

Стр. 5.

«СЛЕДИТЕ
ЗА ТЕПЛОУЗЛОМ!»:

читатели делятся
опытом экономии
на тепле



СРЕДНИЙ СЧЁТ ЗА ТЕПЛО – ПОД ДВА ЛАТА ЗА МЕТР



Те, кто еще не получил счет за отопление, уже готовы к самому страшному. По подсчетам экспертов, счет за декабрь в среднем будет на 60-70% выше, чем за декабрь 2011 года, пишет портал *nra.lv*.

В Резекне плата за отопление в декабре составила с 1,10 до 2,95 латов за «квадрат», усредненный счет по городу – 1,87 латов за квадратный метр.

По данным столичного предприятия *Rīgas siltums (RS)*, потребление теплоэнергии в Риге в декабре по сравнению с тем же периодом 2011 года выросло на целый 31%. Тепловики предупредили рижан, что счета будут в среднем на 63% больше, чем годом ранее.

В свою очередь у жителей Вентспилса счета за год выросли в среднем на 69%. «Понижение температуры наружного воздуха на 7,2 градуса и рост тарифов на 16,7% в декабре 2012 года дали рост платежей за потребленную теплоэнергию на 69% по сравнению с декабрем 2011 года», – рассказали на предприятии *Ventspils siltums*.

По словам представителей вентспилских предприятий теплоснабжения, положение с расходами на оплату

отопления в Латвии примерно одинаковое: в Вентспилсе один мегаватт/час теплоэнергии без налога на добавленную стоимость стоит 44,42 лата, в Екабпилсе – 44,65 лата, в Риге – 45,42 лата, в Лиепае – 46,06 лата, в Даугавпилсе – 47,09 лата, в – 49,52 лата, в Резекне – 55,91 лата, в Юрмале – 55,92 лата.

Наряду с тем, как пояснил *nra.lv* член правления Латвийской ассоциации тепловых предприятия Андрис Акерманис, счета за отопление в городах, где котельные работают на древесной щепе, меньше, чем в городах с котельными на газе. Но котельные на щепе установлены только в трети тепловых предприятий. **B**

ЦИФРА

В январе *AO Rīgas siltums* на 1,5% снижает стоимость тепловой энергии – до 44,77 лата за мегаватт-час без НДС, сообщила порталу *Delfi* представитель предприятия Яна Розе. Предполагается, что такой тариф на отопление сохранится в феврале и марте. В декабре мегаватт-час тепловой энергии стоил в Риге 45,42 лата без НДС.

КАЖДЫЙ СЕДЬМОЙ МЕЧТАЕТ О КВАРТИРЕ

Примерно седьмая часть или 14% жителей Латвии в ближайшие два года планирует приобрести жилье, об этом свидетельствует опрос, проведенный агентством *TNS Latvia*.

О новом жилье больше всего мечтают жители Риги (36%) и окрестностей (18%). Самыми реальными покупателями считаются молодые жители Латвии в возрасте от 18 до 29 лет (49%) и специалисты высокого уровня (29%).

Что заставляет наших людей тянуться к недвижимости? Первое – это стремление улучшить условия жизни (55%) и начать самостоятельную жизнь, второе – приобретение первого жилья (37%). Каждый десятый участник опроса рассматривал квартиру как выгодную инвестицию. **B**

ЧТО ТАКОЕ АВА

«В нашем доме начал разрушаться карниз, время от времени вниз падают куски штукатурки и кирпичей. Мы считаем, что это серьезная авария, которую домоуправление должно ликвидировать немедленно, несмотря на долги нашего дома по коммунальным платежам. А управляющий отвечает: «Сначала сделайте ремонтные накопления, потом поговорим!» Прав ли он? Что такое аварийный ремонт в понимании закона?»

Случаи, в которых дому полагается так называемый внеочередной ремонт, подробно описаны правилами Кабинета министров №907 «Об обследовании, техническом содержании и плановом ремонте дома, принадлежащего ему оборудования и коммуникаций». Такой ремонт действительно не требует согласования с собственниками квартир и совершается срочно. Управляющий обязан изыскать средства на ликвидацию угрозы жизни людей или безопасности строения и только потом имеет право выставить владельцам квартир дополнительный счет.

В правилах говорится следующее: «17. Сверхплановый ремонт проводят, если определены следующие повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций:

- 17.1. протекание кровельного покрытия;
- 17.2. повреждение водостоков и их элементов;
- 17.3. пропало крепление архитектурных элементов фасада со стены;
- 17.4. отслоились элементы штукатурки или карнизов;
- 17.5. выбиты окна или стекла в

Sistemserviss
ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА
• ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ
ОПЫТ 20 ЛЕТ
• СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА
• МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ
☎ 20040513, 67245756

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

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

МИНИСТРАМ НАДОЕЛИ СОСЕДСКИЕ «БЫЧКИ»

Правительство Латвии поддержало идею защитить некурящих людей: поправки к закону «Об ограничении производства, реализации, рекламы табачных изделий и курения» запрещают курить на балконах и лоджиях многоквартирных домов и общественных зданий, а также ближе 10 метров от входных дверей в многоквартирные дома.

Самоуправлениям будет дано право издавать дополнительные запреты на курение, предохраняющих жителей от влияния табачного дыма. Например, городские власти могут наложить запрет на курение у исторических или культурных памятников, на публичных мероприя-

тиях, на отдельных улицах, в парках и скверах, в местах для купания, а также устанавливать время действия таких запретов. Правда, по-настоящему огорчатся любителям курения на балконах придется чуть позже – после рассмотрения поправки в Сейме. **В**

ЦИФРА

В этом году в Риге продолжит действовать программа стерилизации бездомных кошек – «Поймай, стерилизуй, отпусти». Денег в этом году выделено НА 1000 ЖИВОТНЫХ.

УШЛА ПО СОБСТВЕННОМУ ЖЕЛАНИЮ

Подозреваемая во взяточничестве начальница квартирного управления Рижской думы Ария Стабина в конце прошлого года подала заявление об увольнении. Об этом сообщили в столичном Департаменте по жилищным вопросам и окружающей среде.

На время расследования и суда, которое может продлиться несколько лет, Стабине запрещено находиться в помещениях департамента, а также занимать какие-либо должности. Поэтому она решила прекратить трудовые отношения со столичным самоуправлением и встала на учет в Государственном агентстве занятости, сообщил руководитель департамента Анатолий Алексеенко. **В**

портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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

ВОПРОС

РИЖИНСКИЙ РЕМОНТ?

дверях, сорвана запорная арматура оконных рам;

17.6. неустойчивость запорной арматуры дверей;

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

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

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

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

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

17.12. повреждения системы отопления во время отопительного сезона;

17.13. повреждения системы газоснабжения;

17.14. факторы, способствующие появлению грибка или плесени;

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

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

Закон и его реальное применение в жизни комментирует наш постоянный эксперт Таиса Штале, магистр экономики с многолетним опытом работы с бухгалтерией домоуправлений:

– Нужно понять, что аварийные работы, проводимые силами домоуправления, это только локализация аварии. Прорвало трубу – домоуправление обязано отключить воду,

чтобы дом не заливало. Эта услуга совершается бесплатно для дома. Если же нужно восстановить коммуникации или отремонтировать рушащийся фасад, то 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, как это предусмотрено законом, ни разу не информировало о работах в 10-дневный**



срок. 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 во время 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. **В**

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

- ул. Лачплеша, 24, Рига
- ул. Даугавас, 1, Саласпилс

■ в торговых центрах „Būvniecības ABC”, Рига:

- ул. Пернавас, 27/29
- ул. Муксалас, 93

■ Rīgas apsaimniekotāju

asociācija, ул. Лачплеша, 24 – 408, Рига

В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks:

■ Центр обслуживания клиентов, ул. Бривибас, 49/53

■ Буļļуре, ул. Гобас, 6а

■ Centrs, ул. Авоту, 35а

■ Daugava, ул. Маскавас, 268/1

■ Jugla, пр. Бривибас, 430а

■ Krasts, ул. Маскавас, 168

■ Kurzeme, ул. Мартыня, 7

■ Ķengarags, ул. Аглонас, 39

■ Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59

■ Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4

■ Purvciems, ул. Дзелзавас, 17

■ Sarkandaugava, ул. Тилта, 11/1

■ Spilve, ул. Дзирциема, 52/2

■ Valdemārs, ул. К. Валдемара, 106/108

■ Vecmīlgrāvis, ул. Балтабазницас, 52

■ Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

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 20 февраля

СОГРЕТЬ, А НЕ «НАГРЕТЬ»

Жители Риги получили предупреждения о возможном отключении тепла

Илона МИЛЛЕР

В самые морозы жители Риги получили от *Rīgas siltums* довольно пугающие письма: предприятие сообщает, что управляющий не расплатился за поставленное тепло и теперь домам грозит отключение. Ничего более неприятного услышать нельзя, особенно когда синоптики обещают -15!

Наши читатели из дома по улице Озолциема получили следующее сообщение за подписью коммерческого директора *Rīgas siltums* Ояра Светиньша: «Информируем, что с сентября по ноябрь 2012 года по вашему адресу не проводилась оплата тепла».

Представитель *Rīgas siltums* просил владельцев квартир совместно с управляющим решить проблему с долгами – ради «непрерывной поставки теплоэнергии». На случай, если жители не поняли мудреной формулировки, господин Светиньш уточняет: «Иначе *Rīgas siltums* будет вынужден ограничить поставку тепла вашему дому или вообще отключить услугу».

Что стоит за угрозами теплосетей? Пугающие письма были разосланы по многим адресам в Риге. *Rīgas siltums* информирует жителей о долгах по рекомендации Рижской думы. На самом деле это даже не столько напоминание о возможном отключении тепла,

сколько приглашение следить за аккуратностью управляющего.

Практику переписки с домами теплосети Риги ввели два года назад после печального прецедента: одно домоуправление крупно «нагрело» клиентов, не перечислив поставщику уплаченные ими средства. После этого самоуправление и приказало *Rīgas siltums* своевременно сообщать владельцам квартир, если управляющий на месяц-два задерживается с платежами. В лучшем случае жители успеют проверить обслуживающую организацию на честность или принудят ее заняться должниками, в худшем – отключение тепла (если до этого дойдет из-за большого долга) не станет для них неожиданностью.

– За последние два года мы разослали много подобных писем, – рассказала представитель *Rīgas siltums* Яна Розе. – Формально договора на поставку тепла от имени дома заключают управляющие, они же от-

вечают за оплату услуги. Поэтому в нормальной ситуации у нас нет нужды обращаться к владельцам квартир. Но если управляющий перестает платить вообще, жители имеют право знать – что-то пошло не так.

Сначала *Rīgas siltums* высылает предупреждения самому домоуправлению и только потом – владельцам квартир. Ведь в случае чего именно те понесут ответственность за долг, настоящий он или мнимый, образовавшийся из-за задержки средств в кассе домоуправления.

– Да, случается так, что жители оплачивают все счета за тепло, а управляющий не передает деньги *Rīgas siltums*, – признала Яна Розе, – от этого мы и пытаемся уберечь дом, высылая письма-предупреждения.

Дом-неплательщик привлекает внимание *Rīgas siltums*, как только управляющий в течение двух-трех месяцев не оплачивает счета или же общая сумма долга достигает двух-трех среднемесячных платежей за тепло. Глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал, как действовать жителям, получившим предупреждения от *Rīgas siltums*.

– В первую очередь необходимо запросить у теплового предприятия данные по долгу дома. Этот долг состоит из двух частей – собственно неоплаченного тепла за предыдущие месяцы и текущего платежа, но основной суммой долга нужно считать только первую составляющую.

Далее, по словам Игоря Трубки, уполномоченное лицо дома должно обратиться к управляющему и потребовать список должников и данные по общей сумме задолженности согласно квартирным квитанциям. Это покажет реальную ситуацию в доме.

Важно, чтобы долг всего дома перед *Rīgas siltums* полностью совпал с суммой долгов отдельных жителей. В некоторых случаях сумма долга жителей может быть больше официального долга перед *Rīgas siltums* – это значит, что управляющий вложил часть собственных средств в погашение платежа. Ведь он не заинтересован в том, чтобы дому отключили тепло, и рассчитывает в будущем получить обратно свои деньги от жителей-должников. Это говорит о честной и добросовестной работе домоуправления.

Но беда, если сумма долга жителей меньше общего долга дома

перед *Rīgas siltums*. Это значит, что управляющий задержал платежи владельцев квартир или даже растратил деньги, внесенные ими за тепло. В таком случае жители должны принимать меры немедленно: выбрать нового управляющего вместо обманщика и обратиться в полицию, требуя возбуждения уголовного дела.

К сожалению, только что в редакцию поступили сведения о домах, которые в сложное положение поставило крупное домоуправление, работающее в Риге. У этого управляющего до осени 2012 года было больше 140 клиентов. Но потом он повел себя странно: резко увеличил плату за обслуживание без согласования с хозяевами квартир и предложил перезаключить договор на дочернюю компанию. По нашим данным, некоторые дома не согласились на шантаж, и управляющий просто перестал перечислять деньги здешних жителей в *Rīgas siltums*.

К середине зимы за жителями накопился искусственный долг, возникла угроза отключения тепла. Вот почему важно сразу реагировать на предупреждения городских теплосетей, а еще лучше постоянно контролировать своего управляющего. **B**

Продолжение темы – на стр.6-7. 

ШОК

ДВОРНИКА ПЫТАЛИСЬ НАКАЗАТЬ ЗА ЧЕСТНОСТЬ

Муниципальная полиция Саласпилса встала на сторону нарушителя правил самоуправления

Лиене ВАРГА

Большая общественно-коммунальная неприятность случилась в Саласпилсе 25 декабря, прямо на рождественских каникулах. Полиция самоуправления попыталась наказать дворника дома по улице Сколас, 11/2 за... добросовестное выполнение обязанностей! Жители такого произвола не потерпели и требуют от самоуправления объяснений.

После праздников старшая по дому Инга Тимма написала письмо отцам города, а также в полицию самоуправления Саласпилса. Вот, что женщина рассказала:

«В тот день наш дворник (которая всегда очень старательно, честно и ответственно относится к своим обязанностям) успела уже к 6.30 утра очистить тротуар от снега. Она насыпала дорожки смесью против обледенения, когда около 7 утра из дома вышел бессовестный и некультурный житель.

Этот человек подошел к своей машине и принялся очищать ее от снега. Снег с крыши автомобиля он словно нарочно сбрасывал не на проезжую часть и не на газон, а на только что очищенный тротуар. Дворник сделала нарушителю замечание: «Нехорошо так поступать. Пожалуйста, не портьте мою работу и не сбрасывайте снег на пешеходную дорожку!» Вдобавок женщина предложила жильцу свою метлу и лопату, чтобы ему было проще откопать машину из снега и прибрать тротуар.

Хотим отметить, что правила Саласпилсской думы (равно как и правила всех больших городов) обязывают владельцев машин во время снегопада приводить в порядок территорию вокруг припаркованного автомобиля. Но мужчина в ответ на справедливое замечание дворника ответил агрессией. Он повел себя неадекватно: грубо обругал женщину, начал ее унижать. Затем он позвонил в полицию самоуправления, а сам укатил прочь.

Через какое-то время на место прибыли работники полиции самоуправления. Вместо того, чтобы защитить интересы жителей многоквартирного дома и работу честного труженика, они повели себя грубо и стали требовать, чтобы дворник отправилась в участок для составления протокола. Бедная женщина очень испугалась – от поездки в



участок ее спасли только владельцы квартир, которые прибежали на помощь.

Мы, жители дома по улице Сколас, 11, корпус 2, удивлены бессовестными действиями полиции самоуправления. Мы всегда считали, что полицейские должны поддерживать порядок и защищать интересы общества, а вовсе не заниматься запугиванием честных жителей. Поэтому от всего

сердца просим полицию самоуправления оценить поведение своих работников, чтобы впредь не допускать повторения таких ситуаций. А также советуем полицейским внимательно контролировать то, как водители убирают снег вокруг припаркованных автомобилей».

Жалоба жителей поступила в полицию Саласпилса 14 января. Ответа владельцы квартир пока не получили. **B**

700 КВАРТИР ДЛЯ ОЧЕРЕДНИКОВ

В Рижской думе сообщили о планах по муниципальному строительству на 2013 год. Рижане получат около 700 новых квартир – как обычных, так и социальных.

Уже начато строительство двух девятиэтажных и двух семиэтажных домов в Болдерае, в квартале между улицами Гобас, Гайгалас и Стурманю. Здесь рижанам будут сданы 299 квартир, из которых 193

однокомнатных, 85 двухкомнатных и 21 трехкомнатная – для больших семей.

Новые дома будут особо энергоэффективными, жилища тут оборудуют системой автоматического счи-

тывания показаний счетчиков воды и тепла. Жители смогут сами регулировать потребление тепла в квартирах. Комплекс будет полностью завершен к сентябрю 2013 года.

Весной же на 8-й линии в Иманте начнут строительство трех социальных домов на 290 квартир. Тут же расположатся медицинский центр и филиал социальной службы. **В**

ФОТО МЕСЯЦА



«Перед Новым годом в Риге появился очередной домик для бездомных котов. Этот установлен в Старом городе по просьбе жителей многоквартирных домов. Изготовление одного кошачьего домика обходится примерно в 200 латов вместе с установкой. Жители могут заказать эту услугу у муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* за счет ремонтных накоплений дома». **В**

ЖИТЕЛИ, ПРИСМАТРИВАЙТЕ ЗА ТЕПЛОУЗЛОМ!

Кто и как устанавливает температурный режим в наших домах

Наш дом находится в Плявниеки. Всего у нас 72 квартиры, а значит – и 72 владельца, каждый со своим мнением. Большая удача, что недавно мы сумели сойтись на общее собрание и обсудить, как жить дальше. Первой проблемой зимы стали большие счета за отопление.

Прочитав советы в вашей газете, мы решили выбрать собственного энергоуправляющего – человека, который станет присматривать за температурным режимом в доме, общаться с домоуправлением и *Rīgas siltums*.

По воле соседей таким энергоуправляющим стал я. Начал свою работу с вызова сантехника *Rīgas siltums*. Это предприятие получает от

нас деньги за обслуживание внутренних теплосетей и регулировку теплоузла. «Саша, – сказал я сантехнику, – приходи и лично растолкуй мне, как работает оборудование!»

По вашим публикациям я примерно представлял, что температура горячей воды и отопления в доме регулируется именно в теплоузле. Предприятие *Rīgas siltums* постоянно говорит, что по-

нижение температуры на один градус позволяет снизить плату за тепло на целых 5%.

Сантехник объяснил мне принципы регулировки. На мониторе автомата можно видеть, что температура горячей воды в нашем доме – 53 градуса. Но я слышал, что воду можно нагревать до 50 градусов. Поэтому попросил работника *Rīgas siltums* понизить температуру хотя бы на пару градусов.

Сантехник очень испугался. Он отказывался выполнять мое указание. Объяснял, что в *Rīgas siltums* «другая установка» по регуляции теплоузлов. Но я показал ему протокол общего собрания, на котором жители поручали

мне решать все вопросы, связанные с тепловым режимом. Я обещал взять ответственность на себя и только так добился снижения температуры горячей воды.

Жалоб от жителей в *Rīgas siltums* после этого не поступало. Значит, температура воды всех устраивала. Я обрадовался и стал ждать экономии. Но когда через 10 дней снова спустился в помещение теплоузла, то с удивлением обнаружил, что температура горячей воды снова выставлена на 53 градуса!

Мы продолжим искать самый выгодный температурный режим для дома, несмотря на препятствия со стороны *Rīgas siltums*. Конечно, эко-

номить мы собираемся не в ущерб соседям – в самой «холодной» квартире дома температура воды должна соответствовать нормативам. Но действия сантехника, подкрутившего показания теплоузла без наших жалоб и указаний, очень подозрительны.

Я хочу посоветовать всем жителям, заинтересованным понять в том, что происходит в доме: выберите энергоуправляющего! Таким уполномоченным должен стать человек технически грамотный и смелый, имеющий возможность спускаться в помещения теплоузла хотя бы два раза в неделю. Только так владельцы квартир смогут со временем добиться правильной регулировки теплоузла, а значит – и контроля над счетами за отопление.

Оскар Ругулис

ВОПРОС

ПОЧЕМ НЫНЧЕ ВЫВОЗ МУСОРА?

«Прошу разъяснить мне применение правил Кабинета министров №1013 в том пункте, где говорится о перерасчете за коммунальные услуги в случае отъезда жителя. Время от времени я покидаю Латвию и в порядке, определенном нормативами, сообщаю об этом в участок муниципального домоуправления *Kurzete*.

На мой взгляд, во время отсутствия я не должна оплачивать коммунальные услуги, которые не получаю. Но меня освобождают только от платы за воду и канализацию. А счет за вывоз мусора продолжают выставять. Объясните, правильно ли поступает домоуправление?»

Галина Фролова

Правила Кабинета министров №1013 четко описывают, как жилец или владелец квартиры должен информировать управляющего о своем отъезде. В 12 статье говорится:

■ «Владелец квартиры заблаговременно сообщает управляющему об отсутствии проживающего в квартире лица, если оно длится не менее семи дней подряд, а по возвращении данного лица информирует об этом управляющего. Информация о временном отсутствии в квартире проживающего лица не должна распространяться третьим лицам».

То есть для получения перерасчета важно ЗАРАНЕЕ сообщить в домоуправление об отъезде. Это главное условие. Как должен действовать управляющий, получивший от владельца квартиры информацию об отъезде, подкрепленную документами? Он должен освободить жителя

от оплаты неполученных им услуг. Это определяется 11 статьей правил Кабинета министров:

■ «Если лицо, живущее в квартире на законных основаниях (далее – проживающее в квартире лицо), отсутствует не менее семи дней подряд, в этот период с него не взимается плата за обхозяствование бытовых отходов, ассенизацию, канализацию и потребление воды, если оно в квартире не измеряется счетчиками».

Как видим, плата за вывоз мусора тоже входит в число подлежащих перерасчету. Но радоваться рано. В первой части 13 статьи правила уточняют порядок действий управляющего. Оплата за услуги не подлежит перерасчету

■ «Если во временном отсутствии пребывает лицо, единолично проживающее в квартире (за исключением канализации и потребления воды, если оно в квартире не измеряется счетчиками)».

Что в итоге? Если в квартире проживает одинокий человек, то даже в случае отъезда ему придется заплатить свою долю за вывоз мусора и ассенизацию. Законодатели объясняют это так: хотя владелец квартиры и не выбрасывает отходы, график приезда мусоровоза от этого не меняется. **В**

НЕЧЕСТНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ

У владельцев квартир крадут деньги – государство ни при чем

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

Домоуправлений в Латвии становится больше – в официальном регистре Министерства экономики зарегистрировано 400 управляющих. Но все больше и случаев, когда управляющие халатно обращаются с деньгами дома, оставляя жителей без накоплений и коммунальных услуг. Непрофессиональное обслуживание – капкан, в который может угодить каждый, поэтому разберемся, кто и как контролирует управляющих в Латвии.

Опять исчезли деньги жителей

На прошлой неделе стало известно об очередном уголовном деле, возбужденном против управляющего. Полиция занялась компанией *Remaks*, цель расследования – проверить, не пропали ли деньги жителей.

Газета *Kurzemes vārds* сообщает, что принадлежащие Андрею Симонову фирмы *Remaks namī* и *Remaks namu serviss* обслуживают 13 многоквартирных домов Лиепая. Осенью клиенты домоуправлений получили грозное предупреждение от *Lierājas enerģija*. Тепловое предприятие сообщило об огромных долгах, якобы накопленных жителями, и требовало заключить график оплаты сроком на три года. В противном случае предприятие отказывало домам в тепле.

Жители начали разбираться и сделали неприятное открытие. По их подсчетам, сумма реального долга домов гораздо меньше указанной Андреем Симоновым в отчете перед *Lierājas enerģija*. Это свидетельствует о том, что большая часть уплаченных за тепло денег жителей не перечислена поставщику услуг. Теперь теплосети требовали, чтобы владельцы квартир по второму раз оплатили уже оплаченные счета.

Люди оказались между молотом и наковальней, и холод заставил 10 домов выбрать представителей и заключить с *Lierājas enerģija* график на погашение мнимого долга (при этом домоуправ свою вину частично признал и обещал домам ежемесячно компенсировать лишние выплаты). Еще три дома на момент написания статьи продолжали мерзнуть.

Андрей Симонов на встрече с общественностью рассказал, что не может расплатиться за тепло из-за затянувшейся реновации одного из домов. Якобы в этот проект и вложены средства, внесенные за теплоэнергию всеми остальными жителями. Само это, разумеется, говорит о грубейшем нарушении. Полиция обещает провести ревизию документов, но просит жителей вооружиться терпением – расследование экономических преступлений требует тщательности.



Илзе Оша, директор департамента строительной и жилищной политики Министерства экономики

В нынешнем отопительном сезоне это четвертый случай нецелевого использования денег жителей, получивший широкий резонанс. Сколько таких обманов еще не раскрыто?

Кто контролирует управляющего?

Директор департамента строительной и жилищной политики Министерства экономики Илзе Оша рассказала, кто в Латвии отвечает за честность управляющих. Оказалось, что это лишь сами жители.

– Кто в Латвии контролирует домоуправления?

– Работу управляющих, как и любую коммерческую деятельность, в Латвии контролируют только сами стороны соглашения – домоуправление и его клиенты.

– Нет ли специального учреждения, куда жители могут обратиться с жалобами?

– На государственном уровне такой организации нет. Существуют только профессиональные объединения управляющих – Латвийская ассоциация управляющих и Гильдия управляющих. Их работа заключается в повышении образования и компетенции управляющих. Но они сотрудничают с домоуправлениями только на информационном уровне. Например, учат правильно работать с должниками.

– Кто в Латвии вообще имеет право заниматься управлением домов?

– Это могут быть как физические, так и юридические лица. По сути, работать в этом сегменте не запрещено никому. Запрет заниматься управлением может наложить на человека или организацию только суд.

– Почему проверять счетчики воды в Латвии может только сертифицированный сантехник, а управлять домом и распоряжаться деньгами жителей любой желающий?

– В Латвии исторически существуют дополнительные требования к регламентированным профессиям – строительным, медицинским. Но в управлении жильем таких требований никогда не существовало. Как-никакие правила игры вступили в силу только в 2010 году с принятием Закона об управлении. Тогда официально появилась новая для Латвии профессия – управляющий.

«При наличии такого контроля, если управляющий и пойман на задержке средств жителей, ущерб равен одно- или двух-месячному платежу. Это лучше, чем потерять деньги за год».

– Вы не ответили на вопрос о том, почему прийти в эту профессию можно с улицы.

– Чтобы работать управляющим необходимо иметь соответствующее образование. Первоначально государство создало благоприятные условия для того, чтобы вообще привлечь людей в сферу управления. Мы предусмотрели время для разгона, чтобы понять сколько у нас сейчас управляющих, сколько из них подаст заявку в профессиональный регистр и т.д. Усугублять требования можно только со временем. Вот вы говорите, что нужна обязательная сертификация управляющих. У меня встречный вопрос – достаточно ли в Латвии специалистов по управлению? Если сегодня мы выдвинем строгие требования, то не останемся ли вообще без управляющих? Опять же, сертификация чревата дополнительными расходами, которые, скорее всего,

повысят стоимость услуг управляющего.

Кто заплатит, если управляющий – самозванец?

– Требуется ли управляющему в Латвии специальное образование?

– Управляющему домом с жилой площадью более 1500 квадратных метров нужно специальное образование третьего или четвертого уровня. Даже, если домом желает управлять кто-то из его собственников, ему необходимо специальное образование третьего уровня. Человек без образования может обслуживать только дома площадью менее 1500 «квадратов».

– Даже старым управляющим нужно заканчивать университет?

– Законом введены двойные требования. Молодые управляющие, действительно, должны иметь диплом. Для получения профессионального образования четвертого уровня, соответствующего колледжу, нужно учиться не меньше двух лет. Требования вступили в силу в 2010 году, и только в 2012 году мы получили пер-

повлечет административную ответственность для собственников квартир. Но есть и второй аспект, пока законом не предусмотренный. Кто будет отвечать за ущерб, причиненный третьим лицам? Например, если непрофессиональный управляющий не обеспечил то, чтобы вовремя была почищена крыша, а на голову прохожим упал снег. Он сделал это скорее всего из за незнания своих обязанностей и правил управления домом/ имуществом. Кто в данной ситуации будет отвечать? Этот вопрос пока не решен.

– Что вы предлагаете?

– За последствия может отвечать либо сам некомпетентный управляющий, либо все-таки сами жители, которые при заключении договора не убедились в его квалификации.

– Хотите, чтобы людям выгоднее было выбирать профессионалов?

– Да, потому что наша цель – защитить общество в целом.

– Сколько домов может обслуживать в Латвии один управляющий?

– Тут ограничений не существует, и в ближайшее время они не появятся. Потому что управляющих у нас все еще мало. Если мы скажем, что каждому из них можно обслуживать только 50 домов, то столкнемся с дефицитом профессионалов. К тому же вводить такие требования можно, только убедившись в том, что управляющий не справляется с объемом работы. Но один человек может обслужить 10 домов, а другой нанял толковых помощников и обслуживает 50 домов. Поэтому пока я не вижу аргументов для введения запретов.

Не допустить грабежа

– В Латвии учащаются случаи, когда управляющие берут деньги жителей и не перечисляют поставщикам коммунальных услуг.

– Владельцы квартир сперва должны убедиться в том, что произошла задержка в перечислении платежей, запросив у домоупра информацию по платежам. Если это не удается, следует обращаться к правоохранительным органам. Присвоение денег – это уголовное преступление. Наказание управляющих находится в компетенции правоохранительных органов.

– Но как не допустить грабежа?

– Есть несколько способов. Одновременно с выбором управляющего в доме нужно образовать общество собственников и поручить ему контроль

вый выпуск специалистов. Опытным же управляющим по решению Конституционного суда позволено подтверждать квалификацию только на экзаменах. Но такие проверки также начались только в мае 2012 года.

– Что делать, если дом выбрал управляющего без образования?

– Никто, кроме самих собственников, не знает, кто выбран их представителем. Это только нормально. Государство не может контролировать то, что происходит за дверями каждого дома.

– То есть никто не оштрафует жителей или управляющего за несоблюдение закона?

– Нет, но жители все-таки обязаны выполнять Закон об управлении и выбирать уполномоченным только человека, соответствующего требованиям. Я полагаю, что заключение договора с человеком, который не имеет права работать управляющим, со временем

УПРАВЛЯЮЩЕГО: КТО ЗАЩИТИТ?



над так называемыми транзитными платежами – перечислением средств, внесенных жителями за коммунальные услуги. Также разумно открыть отдельный (транзитный) счет, на который жители станут вносить плату за коммунальные услуги. Управляющий не сможет просто снять деньги с этого счета – только перечислить их поставщикам.

– Поговорим об управляющих, которые уже присвоили деньги. Как жителям получить свои средства обратно?

– Если управляющий совершил преступление, владельцы квартир должны через суд требовать возмещения убытков.

– Как правило, преступник пропадает или сообщает о неплатежеспособности. Каковы шансы дома восстановить справедливость?

– Опыт говорит, что в таких случаях получить деньги обратно невозможно. Поэтому рекомендация министерства экономики – с первого дня сотрудничества контролировать действия домоуправления. Да, это требует усилий, дому нужен инициативный человек. Но при наличии такого контроля, если управляющий и пойман на задержке средств жителей, ущерб равен одному или двухмесячному платежу. Это лучше, чем потерять деньги за год.

Воровало домоуправление, отвечают жители

– Почему поставщики коммунальных услуг просят, чтобы обворованные жители по второму разу оплатили счета? Разве они

не должны требовать денег от управляющего?

– Согласно Закону об управлении, заботиться о доме и заключать договора обязаны сами владельцы квартир. Если собственники сами не хотят или не могут этим заниматься, они выбирают уполномоченное лицо – управляющего. Поэтому к управляющему относятся все условия, в понимании Гражданского закона касающиеся уполномоченного лица. Это значит, что все действия он совершает от имени владельцев квартир. Если управляющий не оплатил счета дома за тепло и воду, в глазах закона он не выполнил эти обязательства от лица сообщества собственников. Поэтому поставщики и обращаются с претензиями именно к дому, а не к управляющему.

– Не пора ли менять этот принцип?

– Каким образом?
– **Обязав управляющего отвечать за дальнейшее перечисление полученных от жителей средств.**

– Повторяю: такая ответственность предусмотрена Уголовным кодексом.

Разорвать отношения по правилам

– Читатели сообщают, что получают счета одновременно от двух управляющих – старого и нового (прежнее домоуправление оспаривает решение общего собрания об отзыве полномочий). Кому посоветуете платить?

– Таких случаев немного, но они очень громкие. Мы предлагаем Сейму

внести в Закон об управлении поправки, четко определяющие процесс смены управляющего. Но такие правила собственники квартир уже сейчас могут ввести в своем доме сами.

– Поясните!

– До принятия поправок к закону владельцы квартир имеют право предусмотреть этот особый порядок в договоре на управление. В этот документ изначально нужно внести пункты о передаче прав, обязанностей и документов на случай, если дом расторгнет отношения со старым управляющим.

– Какие именно детали нужно оговорить?

– В договоре важно определить, как именно владельцы квартир сообщают управляющему об окончании договора, когда и кому он должен передать дела и в какой срок – перестать высылать счета за обслуживание. В случае конфликта это поможет дому определить, с какого дня оплачивать счета нового управляющего.

– Поможет ли это в случае, когда старый управляющий формально оспаривает решение дома об уходе?

– Собственники не должны давать управляющему поводов оспаривать законность их решения. Если в протоколе общего собрания есть слабые места (например, за уход в другое домоуправление проголосовали жители, права голоса не имевшие), лучше провести повторное собрание и оформить документы правильно.

– Есть версия: нужно оплачивать счета того управляющего, который заключил договора с поставщиками услуг.

– Не соглашусь с этим. Определяющим является наличие действующего договора полномочий на управление. Если владельцы квартир общим решением такой договор отозвали, управляющий теряет все права выставять счета за услуги.

– Что делать, если управляющий оспаривает отзыв полномочий в суде?

– Статус становится неопределенным. Владельцам квартир важно самим понять, чего они хотят. Оспаривать можно только правомочность решения. Поэтому жителям лучше повторить голосование и оформить его по всем правилам, чтобы не терять год-два на судебные разборы.

Дубликат домового дела – необходимость

– Жители сообщают о новом произволе в обслуживании. Уволенные управляющие не передают жителям документы дома, а

без них невозможно выписывать счета и вести обслуживание.

– Это реально существующая проблема. Я не вижу средств ее решения при помощи нормативов. В Законе об управлении сказано, как и когда управляющий обязан передать преемнику главные документы – домовое дело. Согласно правилам Кабинета министров, владельцы квартир могут уполномочить одного из соседей хранить домовое дело у себя. Управляющий должен получать это дело по запросу. Другой вариант – бумаги можно разделить: управляющему передать текущую информацию, у жителей оставить архив – протоколы общего собрания, техническую документацию, договора. Еще один путь – уполномоченный домом владелец квартиры может затребовать дубликат всех документов. Так создается резервная копия домового дела и при переходе проблем не будет.

– Можно ли наказать управляющего за сокрытие домового дела, например, потребовав через суд наложить запрет на его профессиональную деятельность?

– Не могу с уверенностью сказать, что суд посчитает задержку документов достаточным основанием для такого наказания. Поэтому иск – это последнее средство.

– Не могло бы государство создать регистр документов по всем домам Латвии?

– Мы обсуждали создание единой электронной системы, в которой могла бы храниться информация по обслуживанию всех 30 000 многоквартирных домов Латвии. Но лично мое мнение: это не дало бы никакого эффекта. Поскольку из полученных от управляющих документов государство не сможет извлечь пользы. Сможем ли мы оценить, насколько были обоснованы ремонтные затраты в домах? Нет! Сможем на основании этих документов заставить управляющих работать лучше? Тоже нет! Из этого выйдет только лишнее бумагомарательство и ненужное бремя для домоуправов.

Страхование управляющего – из кармана жителей

– Управляющим в Латвии предоставлено много свобод. Существует опасность, что некоторые используют эту свободу во зло.

– В начале разговора вы упомянули о возможной сертификации управляющих. Этот вопрос рано или поздно появится в распорядке дня министерства. Управляющий – это лицо, распоряжающееся средствами других людей. Если уж мы требуем сертификации и лицензирования кредитных учреждений, выдающих деньги, то логично начать дискуссию о требованиях к управляющим. Один из

способов – введение обязательного страхования ответственности управляющего.

– Это простой и эффективный способ контроля, почему бы не ввести эту систему уже сегодня?

– Мы осторожны, поскольку за любые дополнительные требования к управляющим платят собственники квартир. Стоимость обязательного страхования домоуправление включают в тариф на обслуживание. Наше общество еще чувствует последствия кризиса, поэтому мы не спешим вводить новые требования, которые повлияют на жилищные расходы жителей Латвии. Но это вопрос ближайших лет.

– Вернемся к контролю над деятельностью управляющих. Печально известное домоуправление Māju serviss KSA не перечислило Rīgas siltums тысячи латов, уплаченных жителями. Но компания никак не наказана и возродилась под новым названием Jaunā vide. Разве государство не должно запретить работу таких организаций?

– У нас нет для этого инструментов. Единственное, что защищает жителей – это информация о плохой репутации таких домоуправлений.

– Как соседние государства осуществляют контроль домоуправлений?

– В Европе есть профессиональные объединения, которые строго следят за репутацией своих членов. Понятно, если домоуправление входит в такой союз, ему можно доверять. В Латвии мы хотим видеть негосударственные ассоциации такими же влиятельными. Но поверьте: нигде в Европе домоуправления не контролируются напрямую государством.

– Однако у жителей Латвии пока не хватает сил и знаний самим проверять работу домоуправлений. Не пора ли создать им в помощь государственное учреждение по примеру Центра защиты прав потребителей?

– Ничего нового в этой идее нет. Раньше по этому принципу в Риге работало агентство Rīgas mājoklis, свое жилищное агентство было у государства. Во время кризиса эти учреждения закрылись. Но их работу продолжает Министерство экономики. У нас на домашней странице можно найти образцы договоров на управление и реновацию, информацию об управлении, перенятии жилья и утеплении. Поэтому создавать новую организацию такого рода в Латвии не планируется.

Итак, Министерству экономики нечем утешить собственников квартир. Если не хотите быть обманутыми, то на государство не надейтесь. Самое правильное, это выстроить в доме собственную систему контроля. Это сложно, но защитит собственников от неприятностей стоимостью в десятки тысяч латов. **В**

ПЕРЕЗИМОВАТЬ – И НЕ ЗАМЕРЗНУТЬ!

Кому принадлежит ваша батарея и какую температуру горячей воды считать нормальной

А. ШЕВЧЕНКО

Самые важные вопросы об отоплении – в ответах специалистов Rīgas siltums. Это должен знать каждый житель, который недоволен холодом в квартире, температурой горячей воды или просто не хочет переплачивать за услуги, которые полагаются ему бесплатно!

В каких случаях Rīgas siltums может отключить наш дом от тепла?

В соответствии с правилами Кабинета министров «О поставке и пользовании теплоэнергией» и условиями двухстороннего договора у Rīgas siltums есть право полностью или частично прервать поставку теплоэнергии в следующих случаях.

Предупреждая за три дня до отключения:

- если не заключен договор о поставке и пользовании теплоэнергией;

- если пользователь не соблюдает режим потребления, определенный договором;

- если потребитель не соблюдает ограничения потребления, введенные поставщиком или энергетическим кризисным центром самоуправления;

- если пользователь самовольно подключил новые системы теплоснабжения или подключил систему теплоснабжения после ремонта без гидравлической проверки и разрешения поставщика;

- если счетчики потребления теплоэнергии, установленные на теплосетях или в тепловых пунктах пользователя, сняты, испорчены, если нарушена их нормальная работа, а также если со счетчиков сняты пломбы;

- если устройства по использованию теплоэнергии, принадлежащие пользователю, подключены до счетчика теплоэнергии;

- если в тепловых сетях или в системе теплоснабжения пользователя обнаружены повреждения, которые могут вызвать аварии, несчастные случаи или нарушают теплоснабжение других пользователей;

- если пользователь не позволяет поставщику проверить работу системы теплоснабжения или счетчиков теплоэнергии.

Предупреждая, как минимум, за десять дней до отключения:

- если необходимо провести плановые ремонтные работы.

Предупреждая после отключения:

- если необходимо провести неотложные мероприятия по ликвидации аварий и повреждений.

Кому принадлежит теплопровод дома и батареи?

Внутренние системы теплоснабжения дома (в том числе и все батареи) входят в общую собственность владельцев квартир, принадлежат владельцу дома или солидарно всем собственникам многоквартирного дома.

Зачем нам в свое время устанавливали индивидуальные теплоузлы (ИТУ)? Разве в них есть что-нибудь хорошее?

Автоматизированные индивидуальные теплоузлы дают обслуживающему персоналу дома возможность регулировать потребление теплоэнергии в соответствии с требованиями жителей к комфорту и их платежеспособности, а также с учетом изменений температуры наружного воздуха – в течение всего отопительного сезона.

В отдельные месяцы расходы на теплоэнергию благодаря ИТУ могут снизиться до 10–20%. Это зависит от того, насколько часты и длительны в такие месяцы бывали стремительные изменения температуры наружного воздуха (оттепели). Именно тогда теплоузел работает с наибольшей отдачей – не допускает в квартирах неэффективного перетопа. В теплые весенние и осенние дни жителям не поставляется тепло, которое им практически не нужно.

Теплоузел работает в автоматическом режиме, но желательные параметры, в том числе температуру в квартирах, определяет владелец или управляющий – по согласованию с жителями. Есть дома, жители которых договорились поддерживать в квартирах низкую температуру (+16...+18 градусов), чтобы меньше платить за отопление. Но есть и такие дома, где жители хотят нагревать свои квартиры до 20–24 градусов, а то и выше, и готовы мириться с дополнительным расходом теплоэнергии.

Надо принимать во внимание то, что при изменении температуры наружного воздуха на один градус потребление теплоэнергии, соответственно, падает или поднимается на 5–6%.

Преимущества индивидуальных теплоузлов:

- позволяют качественно регулировать отопительные системы дома, обеспечивать в помещениях оптимальную температуру, выбранную жителями, не допуская перетопа;

- в любое время дня и ночи позволяют получить горячую воду с температурой 50–55 градусов независимо от того, сколько воды потребляется домом;

- возможно регулировать необходимый температурный режим для отопления и горячей воды в зависимости от определенного периода времени – на сутки, на неделю и так далее;

- теплообменник отделяет воду, циркулирующую в сетях дома, от циркулирующей в наружных теплосетях воды, поэтому в случае аварии в системе отопления может произойти только небольшая утечка;

- система теплоснабжения дома работает с пониженным давлением, поэтому ее эксплуатация после установки ИТУ стала намного безопаснее;

- минимальные расходы по содержанию;

- всему дому, на всех этажах и во всех секциях обеспечивается равномерный тепловой режим.

- регулировка и проверка регуляторов прямого действия;

- проверка и регуляция работы электрических регуляторов исполнительных механизмов.

В комнате холодно! Какой должна быть температура?

Температура воздуха в жилых помещениях в течение отопительного сезона не должна опускаться ниже 18 градусов. Но на практике она может отличаться от нормативного уровня из-за пожеланий самих жителей и возможности регулировки тепла в теплоузле.

Если квартире не обеспечено необходимое количество тепла, жильцы должны обращаться к владельцу здания или управляющему или звонить на бесплатный круглосуточный телефон службы поддержки клиентов Rīgas siltums 80000090 (если договор на обслуживание внутренних теплосетей дома заключен именно с этим предприятием). Замерзшим жителям необходимо сообщить о нарушениях температурного режима и заказать проверку температуры в помещениях.

Вызвали комиссию, чтобы доказать, что в квартире холодно, но по их градуснику все оказалось в норме. Есть подозрение, что неправильно проведен сам замер температуры!

Температура обогреваемых помещений измеряется в квартирах, которые находятся в нормальном техническом состоянии – там должны быть уплотнены окна и двери, установлены батареи, соответствующие проекту, и обеспечена циркуляция теплоносителя.

Температуру в помещениях измеряют на высоте 1,5 метра от пола и на расстоянии двух метров от окна. Измерения должны производиться термометром с точностью не менее $\pm 0,5^\circ\text{C}$, на котором обязательно должна находиться наклейка, свидетельствующая о верификации прибора.

В случае необходимости (например, после резких изменений наружной температуры) через сутки в помещениях проводится повторный замер температуры.

Из крана течет едва теплая вода. Что говорят на счет этого нормативы?

Температура горячей воды, текущей из кранов, должна быть близка к 50 градусам. Если система горячего водоснабжения дома не обеспечивает такую температуру в отдаленных квартирах (из-за особенностей конструкции или плохого технического состояния системы), то температура горячей воды все равно не должна быть ниже 43 градусов. **B**

Если договор на техническое обслуживание внутренних теплосетей дома заключен с Rīgas siltums, какие работы предприятие должно проводить в нашем доме бесплатно?

Это целый комплекс мероприятий:

- регулирование работы систем отопления горячей воды с использованием запорной и регулирующей арматуры;

- ликвидация аварий в случае утечки из системы, запорной и регулирующей арматуры, отопительных приборов, полотенцесушителей, соединений и отдельных пунктов на стояках (накладка гжугтов, перекрытие запорной и регулирующей арматуры, отключение поврежденных отопительных приборов);

- очистка от осадков и грязи запорной и регулирующей арматуры, а также подводных труб – без замены арматуры и труб;

- промывка и гидравлическая проверка системы отопления;

- установка кранов для отвоздушивания и спуска, если это необходимо для нормализации работы системы;

- закрепление существующих креплений и кронштейнов, установка дополнительных креплений;

- восстановление поврежденной теплоизоляции, если эти повреждения появились из-за мероприятий, проведенных обслуживающим персоналом (ликвидация аварий, ремонт и т. д.);

- техническое обслуживание индивидуального теплоузла;

- периодическая проверка установленной на ИТУ запорной и регулирующей арматуры, починка ее повреждений, установка порядковых номеров, проверка и регуляция установленных регуляторов и автоматических устройств, контроль температурных параметров, проверка работы установленных счетчиков тепла;

- ежегодная проверка устройств теплоузла и теплообменника;

- периодическая чистка всей запорной и регулирующей арматуры, а также фильтров в соответствии с инструкцией;

- химическая очистка теплообменников горячей воды и отопления (промывка);

- регулировка и проверка установленных насосов и электрических моторов;

- проверка контрольной измерительной аппаратуры;

- профилактический ремонт и проверка электронных и автоматических устройств по управлению;

НЕ ПОЗВОЛЯЙ ДЕНЬГАМ СГОРЕТЬ!



Сенсорное освещение дает экономию на оплате коммунального электричества (пример одного дома)

О. БЛУКИС

В декабре Министерство экономики сообщило, что до 2020 года электричество в Латвии может подорожать на 63%. Предприятие *Latvenergo* эту информацию не подтверждает – для резкого повышения, якобы, нет причин. Однако даже нынешний тариф на электроэнергию заставляет владельцев квартир подумать об экономии на коммунальном освещении. Сегодня – об опыте дома, желающего установить на лестничных клетках сенсорные светильники.

Начали с почтовых ящиков, закончили электричеством

Идея сенсорного освещения в помещениях общего пользования – никакая не новость. Действительно, всю ночь жечь электричество на лестничных клетках, это слишком роскошно. В доме по Видземской аллее, 7 имеется общество собственников, и вот хозяйка квартир недавно задумалась о том, как сэкономить на общем свете.

Выход напрашивался сам собой: необходимо установить сенсорные светильники. Они включаются по необходимости, как только в помещении появляется человек. Датчики на движение помогут сэкономить немало денег, уверены в доме, ведь сейчас жители каждой квартиры ежемесячно платят за коммунальное электричество около 5 латов.

Светлана Лисивненко, сопредседатель правления общества *Vidzemes aleja, 7* рассказала, как вела подсчет рентабельности нового освещения и с какими трудностями столкнулась во время реализации проекта.

– В этот дом я переехала всего полгода назад, – говорит представительница общества. – Сначала думала, что не стану вмешивать в коммунальные хлопоты. По старому адресу я тоже была активной и убедилась, что далеко не все соседи ценят добрые дела.

Но остаться в стороне не получилось: сначала Светлана Алексеевна добилась установки новых почтовых ящиков, потом по трехстороннему до-

говору с домоуправлением и компанией *Schindler* провела реновацию лифта, благодаря ей появились в общих помещениях и новые двери, вычищен мусоропровод. Справившись с основными задачами, женщина решила, что важно уменьшить плату за общее электричество.

Экономия от 30 до 50%

– У меня перед глазами пример 12-этажного дома, где я жила раньше, – рассказывает она. – Там жители провели экономический расчет и решили, что сенсорное освещение – это очень выгодно.

По прежнему адресу Светланы Алексеевны замену освещения по просьбе владельцев квартир провело домоуправление, поэтому работы стоили дорого – 1500 латов за 24 новых светильника. Вдобавок на черной лестнице остались прожорливые лампы накаливания, горящие чуть ли не круглые сутки. Но бывшие соседи Лисивненко сообщают, что даже эта уполовиненная реконструкция позволила на треть сократить счет за коммунальное электричество.

– В новом доме я решила, что замену светильников нужно вести еще умнее, – делится сопредседатель правления общества собственников. – Как клиенты муниципального домоуправления мы имеем право сами выбрать исполнителя работ, заключив с такой компанией договор индивидуального подряда. Минусы подобного договора – оплату нужно вносить наличными, плюсы – дому не нужно заботиться об оплате налогов.

Откуда у дома наличные деньги? Жители на общем собрании постановили, что владелец каждой квартиры должен уплатить за новые светильники по 15 латов, и вопрос был решен. Вдобавок договор индивидуального подряда помог сократить смету. Установка светильников в обычном порядке через домоуправление стоила бы дому 2500-3000 латов. Выбранная для индивидуального подряда компания согласилась провести работы за 1000 латов.

54 светильника за 1000 латов

На первом этапе задачей Светланы Лисивненко было найти компанию, которая выполнит требования дома. Ведь работы по замене освещения планировались совсем не простыми:

– На каждом этаже нашей 12-этажки находятся три световых точки: одна у лифта, две – в боковых коридорах. Все лампы имеют отдельные выключатели. То есть, если человек прошел в квартиру, теоретически он должен погасить свет в коридоре. Но в жизни никто так не поступал. Свет оставался гореть сутками напролет. Поэтому для нас важно заменить все 36 обычных светильников на этажах.

В доме имеется еще и освещаемая пожарная лестница. Поначалу правление общества *Vidzemes aleja, 7* подумывало установить тут лампы с таймерами. Человек, спускаясь, мог бы нажать кнопку включения света на 40-60 секунд. Но когда специалисты подсчитали смету, оказалось, что таймеры ничуть не дешевле светильников с автоматическими датчиками на движение.

– Итак, еще 12 таких ламп нам требовалось для черной лестницы и пять для фойе, – говорит Светлана Алексеевна. – На входе же в дом мы решили ставить освещение в режиме «день-ночь». Такой светильник сам включается, как только на улице темнеет.

Все вместе это дало дому 54 светильника – серьезный объем работы, который жители хотели доверить только профессионалам.

– В интернете я нашла с десяток предложений разных компаний, – рассказывает представительница дома. – Потребовалось много телефонных звонков. Одни предприниматели были готовы приехать на обследование только за дополнительную плату, другие просили по 25 латов за смету. Это не противоречит ни законам, ни логике, но все-таки я нашла компанию, которая согласилась прислать рабочих и составить смету бесплатно.

Та же компания обещала выполнить заказ жителей за 1000 латов, хотя остальные задирали цену до 2000 и более. Таким образом Светлана Лисивненко доказала, что вездливый старший по дому может сэкономить серьезные деньги соседей.

Почему энергоэкономичные лампочки?

Партнеры были найдены, приоритеты расставлены. Дому следовало решить главное: какое именно освещение выбрать.

– Специалисты объяснили, что существуют светильники трех видов. Это старые лампы накаливания, энергоэкономичные лампы и LED-лампы. Первые имеют сравнительно маленький срок службы, да и скоро будут запрещены в ЕС, – рассуждает Лисивненко. – LED-лампы стоят 15-20 латов, зато служат долго и надежно. Но от их установки мы воздержались. Во-первых, кто будет платить, если у дома украдут хотя бы одну такую лампу? Во-вторых, в ближайшее время технологии LED должны подешеветь – торопиться некуда. По совету электриков мы выбрали энергоэкономичные лампы стоимостью 1,5 лата каждая.

Гарантия на такие лампы – два года, так что инвестиции дома в относительной безопасности (только бы не пробрались в подъезд вандалы). А со временем их можно заменить на LED без всякой переделки сети.

По опыту других домов видно, что установка светильников с датчиками движения поможет 12-этажке

по Видземской аллее экономить на коммунальном электричестве 150-170 латов в месяц. Владелец каждой квартиры окупил бы свои 15 латов всего за 6-7 месяцев, после чего начал бы чувствовать реальную экономию на коммунальных платежах.

Научить соседей беречь деньги

Но Светлана Лисивненко рассказывает и о трудностях, с которыми столкнулась. Не все владельцы квартир согласны вносить свою долю за реконструкцию освещения. Одинокие жильцы возмущаются: «Почему я должен платить столько же, сколько соседи, которые живут впятером?»

– Ответ простой: потому что за коммунальное электричество мы платим поквартирно, и выгода от замены светильников будет распределяться поквартирно, – разъясняет Светлана Алексеевна.

Но кое-кто в доме отказывается вносить деньги без объяснений. А ведь смета общества собственников рассчитана с такой тщательностью, что стоит одной квартире отказаться, и проект не состоится вовсе.

– Обидно, если не удастся заключить договор индивидуального подряда, который удешевляет новое освещение, как минимум, вдвое, – огорчена Светлана Лисивненко. – Но я сохраняю надежды на лучшее. Сейчас мы попросили компанию, выбранную для выполнения работ, составить смету для заключения договора через домоуправление. Заранее могу сказать, что это сделает светильники намного дороже, срок их окупаемости увеличится до одного-полутора лет. Может быть, соседи поймут, что выгоднее сотрудничать с обществом собственников?

Да, такая вот странная история: иногда жителей приходится буквально заставлять экономить деньги. А подсчеты представителей дома по Видземской аллее, 7 и опыт их инициативной работы все-таки советуем намотать на ус. Пригодится! **В**

АЗБУКА ЗЕМЕЛЬНОГО НЕСЧАСТЬЯ

Почему закон не позволяет отказаться от лишней хозяйской земли под домом?

А. ШЕВЧЕНКО

Давайте сразу внесем в земельный вопрос немного ясности. Законы Латвии не позволяют владельцам жилья в многоквартирном доме отказаться от аренды хозяйской земли, на которой этот дом стоит. В смысле размера арендной платы руки жителей тоже связаны крепче некуда. Но даже в этих жестких условиях остаются проблемы, которые решать нужно, но очень трудно.

Платите за восемь гектаров

Дискриминация по земельному признаку в Латвии налицо. Жители многоквартирных домов разделены на две категории. В первую входят счастливицы, дома которых находятся на государственной или муниципальной земле. Как правило, вместе с квартирой им разрешили приватизировать и участки под домом. Во вторую группу вошли жители, которым в приватизации земли было отказано, ведь она уже имела хозяина.

Но мало того, что люди попали в кабалу, их заставляют оплачивать огромные территории, не имеющие к дому никакого отношения!

— Обращаюсь к вам от имени всего дома, — плачет в трубку старенькая Мария, — живем мы в Кенгарагсе, каждый

квартал получаем от домоуправления счета за аренду земли — по 30 латов с квартиры. Обдирают нас, как липки!

Факт обдирательства бабушка Мария подтвердила бумагами. Родная многоэтажка женщины стоит на большом участке хозяйской земли. До поры до времени жителей этот факт не заботил, потому что счета за аренду от домоуправления приходили вполне сносные.

— Но вот уже три года, как размер платы повысился, — рассказывает женщина, — мы с соседками принялись рассматривать свои квитанции и обнаружили, что каждые три месяца платим за аренду земли по 25-30 латов.

Плата определялась в расчете на квадратный метр квартиры, поэтому владельцы «однушек» вносили в кассу домоуправления чуть меньше, а обитатели «трешек» расплачивались по полной программе.

— Управляющий показал план земли, привязанной к нашему дому, — волнуется Мария. — Тут мы с соседками обнаружили, что уже двадцать лет платим за аренду восьми (!) гектаров, прилегающих к нашей пятиэтажке.

Зачем жителям хрущевки целых восемь гектаров, в домоуправлении объяснять не стали.

— Зато сказали, что дворник убирает только 500 квадратных метров двора, остальные семь с половиной гектаров числятся за домом «символически», — говорит жительница.

Что могут сделать старушки, вернувшиеся из домоуправления после переговоров? Только поохать и разойтись по квартирам, ощущая полную свою беспомощность перед царящими в этом мире порядками.

Отказаться — только по договоренности

Мы отправились за информацией к руководителю отдела организации управления общей собственностью Департамента жилья и среды Рижской думы Ингриде Мутьянко.

— Ингрида, для начала, что происходит в столице? Зачем жителям навязывают огромные участки хозяйской земли?

— Давайте разберемся, чем это вызвано. Для начала нужно понять, что такое функционально необходимый дому участок, а что такое — прилегающая территория, привязанная к дому по плану во время приватизации.

— Разве между этими понятиями может быть разница? Понятно же, что дом должен арендовать только функционально необходимый территорию, ни метром больше!

— Действующие законы имеют на этот счет свое мнение. Например, Закон о приватизации говорит, что функционально необходимый приватизированному дому участок — это земля, на которой построен сам дом и располагаются все необходимые для его существования и обслужива-

ния элементы инфраструктуры, благоустройства и коммуникаций.

— Не поспоришь.

— В то же время Закон об управлении жилыми домами объясняет, что такое привязанный к дому участок. Это уже совсем другое понятие. Таким участком называют землю, на котором размещается чужое жилое строение.

— Пока ничего не понятно!

— Проявите терпение. В Законе об управлении сказано, что управляющий обязан заключить договор найма на прилегающую к дому землю. Теоретически он от лица жителей должен арендовать только функционально необходимый дому участок. В практике же часто встречаются споры насчет площади такого участка.

— Вот и Мария спрашивает, может ли ее дом отказаться от совершенно ненужных восьми гектаров хозяйской земли?

— В одностороннем порядке — нет, не может. Люди и раньше пытались отказаться от «лишней» территории, ссылаясь на Закон о приватизации и его определение функционально необходимого дому земельного участка. Но в ситуации с хозяйской землей эта норма не работает.

— Это как же так?

— Тот же Закон об управлении защищает интересы владельца земли и его право получать доход от своей земли. Например, дом стоит в середине участка размером в три гектара. Если владельцы квартир захотят оплачивать только 0,5 га своего двора, что должен делать хозяин участка? Остальной участок не может быть использован для других целей. Его не продашь, не засадишь, за ним закреп-

лена единственная функция — обеспечивать содержание и обслуживание дома.

— Но кто же изначально принимал решение закрепить за домом восемь гектаров?

— Как правило, это была Государственная земельная служба или лицензированные землемеры. Им при обмере и привязке земельных участков было дано право руководствоваться не только законами, но и обстоятельствами.

— Значит, что отказаться от лишней земли сегодня можно только по договоренности с хозяином?

— Да, это так.

— Печально. Последний вопрос: правильно ли поступает домоуправление, без всякой расшифровки прибавляющее расходы по компенсации налога на недвижимость к графе «Аренда земли»?

— Ни в одном нормативном акте не сказано, как должен выглядеть такой счет. Но мы в департаменте полагаем, что управляющему лучше отдельно указывать в квитанции не только плату за наем, предмет найма (площадь земли), но и размер компенсации за налог на этот участок.

— Есть ли у управляющего право самостоятельно заключать договор об аренде земли в случае, если жители не уполномочили его это сделать?

— В соответствии с Законом об управлении управляющий не только может, но даже обязан заключить договор аренды земли независимо от того, имеется ли у него на руках доверенность жильцов или нет. **B**

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

**+ для частной ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Телефон:
29720081

ЧЕГО ЖДАТЬ ОТ СЕЙМА?

Есть ли надежда, что отношения между владельцами квартир и земли под домом станут более цивилизованными? Да! В октябре Кабинет министров одобрил пакет поправок к земельным нормативным актам, документ уже поступил в Сейм.

В чем суть предложенных изменений? Если коротко — они должны умерить аппетиты землевладельцев.

Ранее в Законе о земельной реформе в городах Латвии было сказано: «Если стороны не приходят к соглашению о размере арендной платы за землю под домом, суд устанавливает ее в размере 6% от кадастровой стоимости участка».

Теперь министерство юстиции предлагает изменить это категорическое заявление. Теперь в законе будет сказано, что «суд имеет право установить

арендную плату в размере Д0 6% до кадастровой стоимости участка».

Ясно, что в принятии решения по размеру аренды суд должен руководствоваться четкими критериями, объясняющими, почему один дом обязан платить за аренду участка 2% от его кадастровой стоимости, а другой — 6%.

Такие критерии будут прописаны в 12-й статье Закона о реформе. Вот, что по идее Минюста должно определять больший или меньший размер аренды земли под вашим домом:

■ соотношение кадастровой стоимости земли с кадастровой стоимостью дома — выходит, что жителям старенького деревянного дома нельзя выставить арендные счета по высшей ставке.

Напротив, если дом дорогой и престижный, ставка на землю будет выше:

■ система обслуживания участка — если участок подметает дворник дома, стоимость аренды будет

ниже, но если уход взял на себя собственник земли, он может просить больше денег с нанIMATEЛЕЙ (но не выше 6% от кадастра, конечно же);

■ площадь участка — сейчас жители многих домов арендуют намного больше земли, чем это необходимо для обслуживания дома; чем больше «лишней» земли, тем меньше должна быть арендная ставка.

Эти три критерия и будут определять, должен ли ваш дом платить землевладельцу бешеные деньги за аренду земли, или после принятия нового закона суд посчитает аппетиты хозяина завышенными.

К сожалению, депутаты народно-хозяйственной комиссии Сейма раскритиковали предложение Минюста, указав на его юридические недостатки и неэффективность. По мнению депутатов, предложение надо еще доработать. Но пора политикам понять: для жителей губительны не юридические нюансы, а проволочки с принятием закона! **B**



Лиене ВАРГА

В почте нашей редакции накопились вопросы о жилищных кооперативах. Если свод законов для обычного жилья, находящегося под управлением муниципальных или коммерческих организаций, мы изучили вдоль и поперек, то с кооперативами полно неясности. На вопросы наших читателей отвечает Инта Озолиня, главный специалист Управления обслуживания жилья Департамента жилья и среды Рижской думы.

Какие права у членов кооператива?

«Может, пора уже написать статью о домах, находящихся в обслуживании жилищных кооперативов? Нашей многоэтажкой управляет Džīk Mežciems. Интересует нас все. Например, почему во всех домах разные тарифы? В одном доме подогрев воды стоит два лата, а в соседнем пять латов, хотя температура воды не различается. То же самое происходит с обслуживанием лифта. В одном доме жители платят два лата, в другом лат с квартиры.

Тарифы различаются каждый месяц. Как такое возможно, непонятно. Никогда не знаешь, какую сумму нужно будет платить, она может значительно различаться каждый месяц.

Также волнует вопрос – имеют ли право представители кооператива без предупреждения и документов приходить в квартиры и снимать показания счетчиков? Когда люди, которые находятся в квартире, отвечают, что хозяев нет дома, и просят прийти позже, работники кооператива без разрешения проходят в квартиру.

Еще такой вопрос: если владелец квартиры не подписал договор с кооперативом, но задолженности по квартплате не имеет, то какие плюсы и минусы у этой ситуации?»

– Сначала про тарифы. Жилые дома очень отличаются по размеру и числу квартир, по времени постройки и использованным строительным материалам, по расположению. В равной степени могут отличаться счета за коммунальные услуги. Например, в доме, где проведены элементарные мероприятия по утеплению, плата за нагрев воды будет меньше, чем в домах, где не утеплен подвал, а с труб сорвана изоляция.

Департамент советует владельцам квартир каждого дома поручить одному или нескольким жителям регулярно поддерживать связь с жилищным кооперативом и сравнивать счета дома со счетами, полученными от поставщиков услуг – Rīgas siltums, Rīgas ūdens и другими.

То, как кооператив проводит проверку показаний счетчиков воды, скорее вопрос взаимопонимания, поскольку ни в одном нормативном акте в Латвии порядок такой проверки не определен. Кооператив должен проводить проверку максимально тактично и в удобное для жителей время. С другой стороны, жители не должны препятствовать считыванию показаний.

В заключении о правах владельцев квартир. Если собственник не является членом кооператива, у него имеются такие же права и обязанности, как и у членов кооператива. Единственное отличие – он не обладает правом голоса на общем собрании членов кооператива и не может участвовать в принятии решений по работе общества. Такого человека нельзя выбрать в правление кооператива или ревизионную комиссию. **В**

ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ: С ЧЕМ ИХ ЕДЯТ?

Если председатель ЖК решил, что он царь, то его пора переизбрать

Как совладать с председателем?

«Обращаюсь к вам по поводу наиболее волнующего вопроса. Наш дом обслуживает кооператив. В 2011 году у нас в доме меняли крышу. Руководство кооператива на тот ремонт наняло свою фирму без конкурса. Ремонт крыши обошелся нам якобы в 28 тысяч латов. Желоба прикреплены некачественно, в дождливую погоду вода начала литься прямо на наружный подоконник и в окна первого этажа. У фундамента под окном образовалась канава с водой.

Несколько раз обращалась к председателю кооператива с просьбой устранить недоделки. Но она просто игнорирует наши заявления. Скоро год, как нам приходится терпеть недоделки ее фирмы. Посоветуйте, как нам быть?»

Расма

– В соответствии со второй частью 15-й статьи Закона об управлении жилыми домами управляющий обязан не реже одного раза в год выдавать владельцам дома письменный отчет о выполненных работах по управлению – в том числе, об использовании финансовых средств и имущества. Основываясь на данном пункте закона, вы имеете право требовать у правления жилищного кооператива полного отчета о

выполненном ремонте крыши и связанным с этим расходом средств. Отчет вы можете получить в письменном виде или во время общего собрания собственников квартир.

Также напоминаю: если владельцы квартир, являющихся членами кооператива, работа правления жилищного кооператива не удовлетворяет, они могут принять решение о перевыборах правления кооператива или других мерах реорганизации. В соответствии с Законом о кооперативных обществах (38-я статья), высшим органом управления кооператива является общее собрание его товарищей. В этой же статье закона сказано, что для решения особых вопросов кооператив может созвать чрезвычайное собрание, если в порядке, описанном в уставе общества, этого требовала хотя бы десятая часть его членов.

Согласно второй части 39-й статьи Закона о кооперативных обществах собрание имеет право переизбрать правление кооператива или принять другие меры по реорганизации его работы.

Общее собрание собственников квартир (в том числе и не являющихся членами кооператива) имеют право большинством голосов принять решение о выходе дома из кооператива и смене управляющего. В таком случае нужно выбрать новую форму управления жилым домом, например:

зарегистрировать в доме общество собственников квартир или в порядке, установленном Гражданским законом, заключить взаимный договор об управлении общей собственностью жилого дома.

9-й пункт переходных правил Закона о кооперативных обществах определяет то, что, если общее собрание собственников квартир в соответствии с Законом о квартирной собственности приняло решение о передаче права управления домом другой организации или лицу, кооператив теряет право на управление домом. Порядок, в котором сообщество собственников принимает решение о замене управляющего, подробно описан в Законе о квартирной собственности (статья 16-20).

Если владельцы квартир считают, что связанные с ремонтом крыши действия кооператива противоправны и причинили им финансовый ущерб, они могут обратиться в суд и реализовать свои права собственников в порядке, определенном Законом о гражданском процессе.

Сводя рекомендации вместе, получим следующее: если председатель кооператива не помогает жителям решать проблемы, его нужно или переизбрать, или выбрать в качестве управляющего другую организацию, или просто подать на растяпу в суд. **В**

Куда уходят деньги?

«В нашем кооперативе до мая 2012 года договор на обслуживание теплосистемы был заключен с коммерческой фирмой. За это с жильцов собирали по 0,123 сантима с квадратного метра жилплощади и платили компании чуть больше 40 латов в месяц.

С июля председатель правления принял сантехника с заработной платой, которая включена в бюджет кооператива и одобрена на общем собрании. Но 0,123 сантима с нас продолжают взимать. Правмерно ли это, и не получается ли, что мы дважды оплачиваем одну и ту же услугу?»

Татьяна

– В соответствии с первой частью 13-й статьи Закона о квартирной собственности владелец квартиры обязан оплатить часть обязательных действий по управлению домом, которые проводятся по решению сообщества собственников. При этом размер оплаты будет пропорционален количеству идеальных частей общей собственности, принадлежащих владельцу конкретной квартиры. Например, если вы хозяин 5/10 частей общей собственности, то и платить должны 5/10 расходов на управление и прочие услуги.

Так как в распоряжении жилищного кооператива нет собственных финансовых средств, расходы на обслуживание жилого дома покрываются из платы за обслуживание, которую вносят собственники квартир.

Чтобы у жителей имелась полная информация о целевом использовании денег, уплаченных за обслуживание, управляющие имеют право разделить плату за обслуживание на отдельные позиции в ежемесячных счетах. Например, можно указать, сколько конкретная квартира платит за технический уход за водопроводом и канализацию, обслуживание теплосетей дома и т.д.

Поскольку я не вижу сметы доходов и расходов конкретного жилого дома, то не могу определить, на какие цели управляющий направляет 0,123 лата с квадратного метра, о которых рассказали жители. Эти деньги могут быть потрачены на оплату труда сантехника, закупку материалов, необходимых для содержания водопровода или другие цели.

Поэтому жителям важно запросить в жилищном кооперативе информацию о расходе этих средств или получить ежегодную смету на обслуживание, из которой (возможно, при помощи специалистов нашего департамента) легко будет понять, куда уходят деньги. **В**

ПАРНИКОВЫЙ ЭФФЕКТ

Плесень после замены окон – что делать?

Лиене ВАРГА

✉ **«Старые деревянные окна заменили на новые пластиковые, а нынешней зимой в квартире появились плесень, конденсат на стеклах. Как бороться с ними?» Александра**

После установки пластиковых окон становится ясно, каково состояние вытяжной вентиляции в вашем доме. Обычные деревянные рамы, особенно со старой промазкой между стеклом и штапиком, не обладают полной герметичностью. Через их щели и стыки из квартиры выводится влажность, а сквозняки хорошо проветривают помещение.

Приток воздуха через современные пластиковые окна составляет всего 10-15% от необходимого по санитарным нормам количества. Такие окна надежно запечатывают квартиру, поэтому при неисправной вытяжной вентиляции неизбежен парниковый эффект. Приготовление пищи, стирка, полив цветов, влажная уборка создают повышенную влажность, но деваться этой влаге некуда.

Можно, конечно, постоянно помещение проветривать. Но, открыв окна, мы получаем те же сквозняки, которые имели во времена старых рам, и тот же уровень шума с улицы. Но только теперь все это за большие деньги: пластиковые окна – удовольствие не из дешевых.

Влажный теплый климат квартиры способствует росту колоний грибов и других микроорганизмов, которые есть в воздухе любого помещения. Особенно если на стене или потолке ранее были протечки влаги или конденсат. Еще тогда споры образовали

колонию и пустили свои нити (вегетативный мицелий) в толщу штукатурки или другого материала. Даже если плесень и обозначила себя ранее пятнами и разводами, устранение протечки, косметический ремонт, сухой воздух и постоянные сквозняки-проветривания позволили забыть об этой неприятности. Пока хозяева не вздумали поменять окна. Как только появляются благоприятные условия – влага и тепло, «законсервированные» споры «просыпаются» и начинают интенсивно размножаться.

Если через некоторое время после установки пластиковых окон в вашей квартире стало трудно дышать, чувствуется дискомфорт и, не дай бог, появилась плесень, необходимо в первую очередь проверить состояние вытяжной вентиляции. Для этого надо обратиться с заявкой в свое домоуправление. В особо тяжелых случаях, когда вентиляционные каналы в многоэтажных домах не удается прочистить, пробивают отверстие в стене и устанавливают вытяжку, используя подвезд в качестве шахты.

Когда проблема с вентиляцией будет решена, можно приступать к устранению последствий – плесени. Она опасна не только для отделки и конструкции зданий, но и губительна для здоровья человека. Попадая в дыхательную и кровеносную системы, споры могут вызвать ряд

заболеваний. В первую очередь это трудно диагностируемые аллергические заболевания кожи (дерматиты, микозы), дыхательных путей (насморки, кашель, бронхиальная астма), суставно-ревматические, непонятные головные боли и даже истощение.

Замазывать и закрасивать плесень бесполезно. Обработку зараженных поверхностей проводят специальными химическими составами, обладающими противомикробным и противогрибковым действием. Это водорастворимые антисептики или составы, где в качестве растворителя используются уайт-спирит, скипидар, или антисептики на масляной основе (креозот). Пропитывающее вещество проникает в поверхность, уничтожая мицелий.

Наиболее известные антисептики против плесени: «Гидротэкс» (Россия), *Sniezka* (Польша), *Puma* и *Renogal* (Германия), *Pinote* (Финляндия), *Septodor* (Израиль), «Биостоп» (Украина). При покупке препарата необходимо уточнить у продавца-консультанта, как и для чего использовать продукт.

Народные средства, помогающие бороться с плесенью:

- раствор медного купороса (0,5 кг на 10 л воды + 1,5-2 л уксусной эссенции);
- раствор, содержащий 0,9 кг буры, 0,4 кг борной кислоты, 1,4 л столового уксуса на 10 л воды. Приготовленный раствор нагревают до 50-70°C и распыляют или наносят кистью на пораженные грибком участки. Повторяют через месяц. Обрабатывают также канцеляр-



ским клеем, мочевиной. Однако народные средства лишь на время останавливают рост плесени. Пожалуй, только за исключением этилового спирта (не водки, а именно спирта!). Проверено на собственном опыте. Никакие магазинные «антиплесени» не помогли справиться с разводами грибка в ванной комнате, пока в Интернете не попался совет: несколько раз (после полного высыхания между «разами») полностью опрыскать стены и потолок спиртом до увлажнения поверхности. Нам хватило двух раз. Спирта ушло около стакана. Опыскивали пульверизатором для комнатных цветов, дающим мелкое распыление в виде тумана. С момента обработки прошло восемь лет.

А напоследок еще несколько советов специалистов:

- устанавливать к квартирам только «распашные» пластиковые окна и проветривать помещения, открывая окна полностью;
- не закрывать плотно двери ванных комнат, оставляя возможность для выравнивания температуры и влажности;
- между полом и дверью ванной комнаты и туалета обязательно должны быть щели минимум 1-2 см или в низ дверного полотна надо установить специальные вентиляционные решетки, поскольку вентиляционные отверстия в квартирах находятся в ванной и туалете, не считая вытяжки в кухне;
- если никакие меры и антисептики не помогают избавиться от грибка на штукатурке, будьте готовы к замене самой штукатурки. **B**

ВЫЖИТЬ В ЛИЧНОЙ САХАРЕ

Сухость воздуха в квартире вредит здоровью – узнайте, что делать

Илона МИЛЛЕР

Вы заметили, что стоит зимой зайти домой с улицы, как начинаешь зевать, теряешь всякую охоту к делам? Скорее всего, в квартире очень сухой воздух. Эта проблема становится особенно актуальной, когда квартиры и дома приходится отапливать искусственно.

Отопление забирает из воздуха 10-15% влаги. Этого достаточно для того, чтобы человек почувствовал слабость. Из-за недостатка влаги в воздухе снижаются наши иммунитет и работоспособность. Когда влажность падает, сухой воздух, словно губка, вытягивает влагу из нашей кожи и волос. Волосы становятся ломкими, а кожа – сухой, появляются морщинки. По ночам ощущается першение в горле.

Хуже всего сухой воздух переносят дети: у них пересыхает и отекает нежная слизистая носа. В воздухе с низкой влажностью больше вирусов: вирусы гриппа, вирусы кори, пневмококки.

В норме влажность воздуха в помещении должна составлять 40-60%, осенью из-за отопления она снижается до 20-25%, а зимой – до 10-20%.

Существуют следующие способы увлажнения воздуха.

Подручные средства:

- Самый простой – влажная уборка. Чаще протирайте мокрой тряпкой пол, подоконники, батареи.
- Каждый день устраивайте дома «дождик» из пульверизатора. В воду добавьте эфирные масла апельсина или лимона. Воздух станет свежим.
- Расставьте сосуды с водой.
- Приняв горячий душ, откройте дверь ванной – пусть пар войдет в комнаты.

Предметы интерьера:

- Аквариум с рыбками. Воздух в той комнате, где он стоит, никогда не будет сухим.
- Можно увлажнить комнату и при помощи растений, любящих влагу.

Например, вы можете обзавестись циперусом и поставить его прямо в поддон с водой.

- Маленький домашний фонтанчик увлажнит воздух, поможет расслабиться и приглушит навязчивые звуки.

Важно! Микроклимат в квартире во многом зависит от того, как она защищена от холода. Поэтому вовремя позаботьтесь о том, чтобы тщательно утеплить оконные рамы.

Бытовые увлажнители:

- Паровые увлажнители Работают по принципу электрического чайника. В процессе кипячения вода превращается в пар и насыщает воздух влагой. Но увлажнение горячим паром небезопасно, особен-

но для детей. Кроме того, паровые увлажнители хоть и незначительно, но все же повышают температуру воздуха.

- Системы холодного пара Встроенный вентилятор прогоняет воздух через сменный увлажняющий картридж. Но вы не сможете контролировать уровень влажности – вода будет испаряться до тех пор, пока воздух будет способен ее абсорбировать. Минус – шум от работы вентилятора.

Ультразвуковые увлажнители Вода подается на вибрирующую с высокой частотой пластину, где преобразуется в туман. Но такие увлажнители требуют использования дистиллированной воды. **B**