

Делаем  
Вместе!

№2(54), февраль 2013

**ГРЕЙСЯ СЕГОДНЯ,  
ПЛАТИ ЛЕТОМ**  
*RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS* ПРЕДЛАГАЕТ  
ПЛАТИТЬ ЗА КВАРТИРУ В РАССРОЧКУ

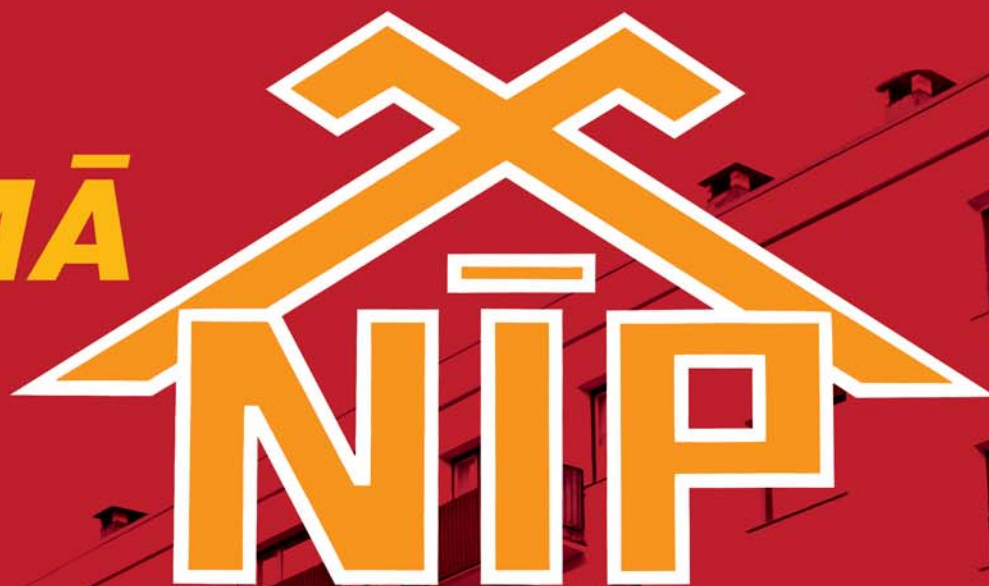
Стр. 12.

**КОМУ ПОЛОЖЕНА ЛЬГОТА  
ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?  
ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ РИГИ**

Стр. 3.

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

**JELGAVAS  
NEKUSTAMĀ  
ĪRAŠUMA  
PĀRVALDE**



**ВСЁ САМОЕ ВАЖНОЕ  
О ПЛАНАХ НА 2013 ГОД!**

Стр. 4-11.

**В КВАРТИРЕ  
ЗАДЕКЛАРИРОВАЛСЯ  
ЧУЖАК...**

Стр. 12.

**Самоуправления получают  
тысячи жалоб на обманщиков.  
Что делать владельцам жилищ?**

# ДОЛГИ НИКОМУ НЕ ПРОСТЯТ

## Тысячи неплательщиков предстали перед судом, впереди новые иски

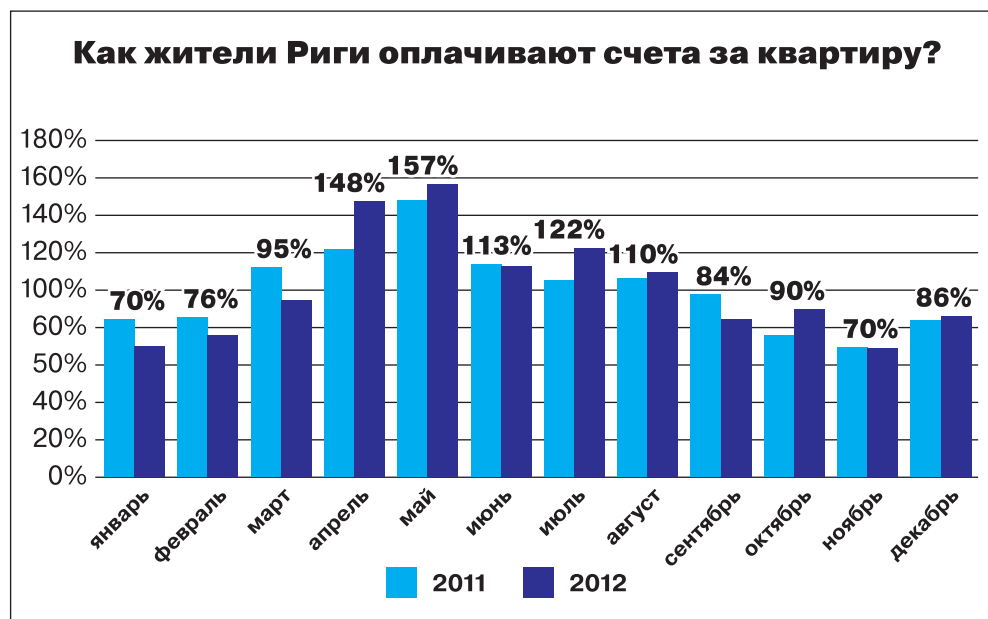
На прошлой неделе руководство рижского муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* подробно отчиталось перед Комитетом жилья и среды о ходе работы с должниками. Главная обслуживающая организация столицы подает новые иски в суд и надеется, что часть неплательщиков рассчитается по зимним квитанциям летом.

– В 2012 году, как и годом ранее, жители исправно оплатили 90% полученных услуг, – сообщил депутатам руководитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Эрвин Страупе. – Причем платежная дисциплина улучшилась в апреле, когда мы разослали более 21 тысячи предупреждений.

Около двух тысяч клиентов домоуправления сразу после получения листовок расплатились с долгами, внеся в кассу домоуправления 1 100 000 латов. Неплохой эффект! Но думается, что связан он совсем не с грозными письмами *Rīgas namu pārvaldnieks*, а с окончанием отопительного сезона. К тому же, с деньгами к управляющему прибежали только самые ответственные клиенты. Люди, привыкшие годами не платить за услуги, продолжали гнуть свою линию.

– Поскольку жители получают наши услуги авансом, долги были всегда и нет оснований надеяться, что ситуация в ближайшее время улучшится, – считает Эрвин Страупе. – Однако стратегическая цель нашей организации до 2015 года добиться того, чтобы процесс взыскания начинался, как только сумма задолженности клиента достигнет 500 латов.

Сейчас домоуправление передает в суд только дела самых крупных неплательщиков, долги ко-



торых исчисляются тысячами латов, с остальными борются мягкими методами. Например, до 31 декабря 2012 года должникам предлагалось заключить с *Rīgas namu pārvaldnieks* соглашение о постепенной оплате счетов в течение 24 месяцев с полным списанием пени. Однако программа завершилась, и теперь неуспевшие жители Риги могут заключить соглашения только на 18 месяцев. На этих условиях домоуправление согласно простить до 50% штрафных санкций.

В 2012 году рижское домоуправление выслало более 3500 досудебных предупреждений. Перед тем, как отправить дело неплательщика в суд, управляющий оценивает его возможности оплатить долги. Если за человеком числится ипотечный кредит, а его квартира заложена, передача иска в суд никак не мотивирует его к оплате.

– Против такого жильца выступает еще и банк, который грозит отобрать квартиру. Поэтому в некоторых случаях домоуправлению нет смысла обращаться в суд – долга обратно не получить, – говорит Страупе.

На 1-е января 2013 года в делопроизводстве у *Rīgas namu pārvaldnieks* находилось 4512 гражданских дел против должников, из которых 1121 находятся в суде, а 2294 переданы судебным исполнителям. В 1097 случаях взыскание долга закончено или прекращено.

Только в 2012 году главное домоуправление Риги подало в суд 1049 исков на общую сумму 3 000 000 латов. Примерно столько же дел было заведено в 2010-м, но в то время средняя сумма иска составляла 1850 латов. В прошлом же году задолженность среднего рижского должника выросла до 2900 латов, и это тревожная тенденция. **B**

## «РЫНОК СВЕТА» ОТКРОЮТ В СЕНТЯБРЕ

На этой неделе комитет Кабинета министров одобрил поправки к Закону об электроэнергетике, согласно которым с 1 сентября 2013 будет открыт рынок электроэнергии для домашних хозяйств. Новость неплохая: теперь жители смогут сами выбирать поставщика услуги. Однако эксперты считают, что за либерализацию электрического рынка Латвия заплатит повышением тарифов

Поправки к Закону об энергетике рассмотрит правительство. К этому времени от Министерства экономики ждут прогнозы о влиянии изменений на конечные платежи жителей. Многие министры уже забеспокоились о том, что, после вступления поправок в силу, домохозяйства Латвии просто не смогут расплатиться за электричество.

Главный вопрос – сможет ли государство компенсировать рост тарифов жителям, которые окажутся не в силах заплатить самостоятельно? Министр благосостояния Илзе Винькеле уже заявила, что перед принятием решения правительство обязано ясно объяснить, как поможет малоимущим. **B**

**СЧЁТЧИКИ ВОДЫ И ТЕПЛА**  
 Проверка, замена, установка  
 Не переплачивать за воду?  
 Есть решение!

На заказы через интернет скидка 10%

**OROLS**  
 УЧЁТ ВОДЫ  
 67812195 info@orols.lv  
 www.orols.lv

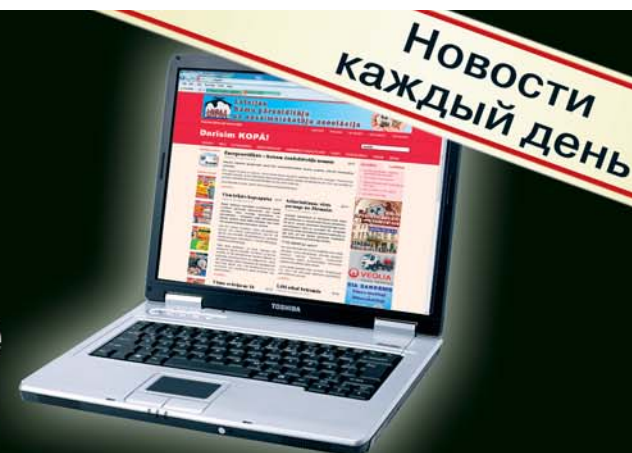
Портал  
 Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigaAA.lv**  
 Всё про обслуживание жилья  
 Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**  
 Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

- ✓ Как нужно обслуживать жилье?
- ✓ Кто заплатит за ремонт?
- ✓ Какие права есть у жителей?
- ✓ Почему растут тарифы?

Обо всём этом — на нашем портале  
**www.vmeste.lv!**



# РИГА БЕРЁТ СО СКИДКОЙ

## Читайте и узнавайте, полагаются ли вам льготы по налогу на недвижимость!

В феврале собственники квартир, домов и земли получили квитанции на уплату налога на недвижимость. Дополнительные расходы в отопительный сезон – это не шутка, но для рижан есть хорошие новости. В 2013 году Рижская дума предусмотрела налоговые льготы для 17 категорий жителей. Многие социально незащищенные семьи смогут уплатить всего 10% от изначальной суммы налога. По подсчету Управления доходов Рижской думы, скидки получают 23 500 жителей столицы, а общая их сумма составит 0,86 миллиона латов.

Льготы по уплате налога на недвижимость присваиваются следующим категориям жителей Риги:

### Малообеспеченные

- для лиц, признанных неимущими – 90%;
- для малообеспеченных – 70%.

### Пенсионеры и инвалиды

- одинокие пенсионеры, одинокие инвалиды 1-й и 2-й групп – 90%;
- пенсионеры и инвалиды 1-й или 2-й групп, у которых нет совершеннолетних детей и которые задекларированы на общей жилой площади только с одним лицом, которое является пенсионером или инвалидом 1-й или 2-й группы – 70%;
- пенсионеры и инвалиды 1-й или 2-й групп, у которых есть совершеннолетние дети и которые задекларированы на общей жилой площади только с одним лицом, которое является пенсионером или инвалидом 1-й или 2-й группы – 50%;

- инвалиды 1-й и 2-й групп, дети-инвалиды – 50%;
- лицо, которое задекларировано на общей жилой площади с ребенком-инвалидом, инвалидом 1-й или 2-й группы, являющимся ребенком данного лица, его супругом, внуком, братом или сестрой, одним из родителей, бабушкой или дедушкой – 50%.

### Борцы за независимость

- политрепрессированные и участники национального движения сопротивления – за недвижимость, находящуюся в их собственности или правовом владении не менее пяти лет – 50%

### Заповедники и памятники архитектуры

- за землю, включенную в категорию охраняемых территорий – природный резерв или в зону природного парка "Piejūra" (ограничение прав использования зафиксировано

в Земельной книге), если управление недвижимостью осуществляется в соответствии с требованиями нормативных актов об особо охраняемых природных территориях и доступно без ограничений обществу – 90%;

- за здания, которые признаны охраняемыми государством памятниками культуры, если к ним есть доступ из публичного пространства общества и если они сохраняются в соответствии с указаниями Государственной инспекции по охране памятников культуры – 50%;
- за здания, которые признаны частью исторической застройки, формирующей культурно-историческую ценность городской среды при условии, что они находятся в публичном доступе и сохраняются в соответствии с требованиями нормативных актов – 25%;

### Дети

- лица, у которых в семье на 1-е января таксационного года трое или более детей не старше 19 лет или совершеннолетних детей, продолжаю-

## КУДА ОБРАЩАТЬСЯ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЛЬГОТЫ?

Заявки можно присылать по почте на адрес:

**Rīgā, Terēzes ielā 5, LV-1012,**

или подавать в Управлении муниципальными доходами Рижской думы: ул. Терезес 5, 1-й этаж:

понедельник 8:30 – 17:00

вторник, среда, четверг 8:15 – 17:00

пятница 8:15 – 16:00

Бесплатный информационный телефон **80000850.**

щих учебу на дневном потоке, но не более чем до достижения ими возраста 24 лет – 90%;

- лица, у которых на 1-е января таксационного года на обеспечении находится ребенок, получающий пенсию по потере кормильца – 90%.

### Недвижимость, полезная обществу

- за землю или часть земли, которая используется для обеспечения деятельности муниципальных образовательных, культурных, спортивных и социальных учреждений – 90%;
- за землю, принадлежащую самоуправлению, которая используется для нужд аэродрома – 90%;
- за принадлежащую самоуправлению землю или землю, которая находится под юрисдикцией само-

управления, сдаваемой под садовые участки – 50%;

- за здания, которые используют организации общественного блага – 90%.

Льготы по уплате налога применяются при соблюдении следующих условий: недвижимость, которая облагается налогом, является адресом задекларированного места жительства налогоплательщика; это единственная принадлежащая ему недвижимость в Риге; недвижимость не используется для хозяйственной деятельности. Льготы при уплате налога на землю, которая относится к жилому зданию, присваиваются на площади до 1500 кв. метров.

**Внимание! Максимальный размер льготы для одного лица не может превышать 600 латов.** В

**Sistemserviss**

ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА

опыт 20 ЛЕТ

ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ

- СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА
- МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ

☎ 20040513, 67245756

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**

Тел.: 29720081

**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**

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

## 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. Мукусалас, 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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 15 марта

## 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

# ЮРИС ВИДЖИС: «У ЕЛГА МНОГИЕ МОГУТ ПОУЧИТЬСЯ»

## Глава JNĪP – о задачах обслуживающего предприятия в новом году

Марина МАТРОНИНА, специально для «Делаем вместе!»

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* – одно из ведущих на рынке обслуживания жилья Латвии. JNĪP использует современные методы управления, реновирует дома и учит жителей заботиться о своей недвижимости. В этом году предприятию исполняется 15 лет. О проделанном и о планах рассказывает Юрис Виджис, председатель правления JNĪP.

### Договора с клиентами – знак доверия

В 2010 году в Латвии принят Закон об управлении жилыми домами. Он четко определил отношения между управляющим и собственниками квартир. Старые договора на управление и обслуживание не соответствовали требованиям этого закона. До 2012 года жителям было дано время на перезаключение договоров с домоуправлениями.

JNĪP приступил к разъяснительной работе уже в 2011 году. Владельцы квартир узнали, какие нормы необходимо включить в новые договора. В документах ясно описано, какие работы поручены управляющему: как он должен обслуживать дом, как реагировать на жалобы, как бороться с должниками и т. д.

Высшей похвалой для JNĪP стало то, что после приватизации 85% бывших домов самоуправления не стали искать другую обслуживающую организацию, а заключили с JNĪP договора полномочий.

Новые договора помогают собственникам строже требовать от JNĪP выполнения заданий по обслуживанию и управлению домом.

– В последние годы жители перенесли дома у самоуправления и сознательно передавали управление нам, – говорит Юрис Виджис. – Сделан большой шаг вперед! Люди начали чувствовать себя собственниками жилья. Это главное, что необходимо для успешной работы по управлению домом.

### Город – собственник и клиент JNĪP

Жители Елгавы считают: поскольку JNĪP – предприятие, основанное самоуправлением, оно должно заботиться обо всех домах города.

– Это не так, – говорит Юрис Виджис. – Исторически JNĪP возникло во время приватизации жилья. Раньше

у многоквартирных домов был один хозяин – город или государство. После приватизации хозяев стало много: теперь каждому владельцу квартиры принадлежат идеальные части общей собственности. Нельзя было допустить хаоса при переходе на рыночную экономику. Поэтому Елгавская дума создала свое коммерческое предприятие для обслуживания жилья.

– Разве городское предприятие может быть коммерческим?

– Как и частные домоуправления, JNĪP работает, опираясь на Коммерческий закон. Это значит, что мы не выполняем социальной функции от лица города. В соответствии с уставом наша главная задача – управлять жилыми домами на основании договора с владельцами.

– Разве JNĪP не получает поручений от своего хозяина – города?

– Такие поручения Елгавская дума нам, действительно, дает. Ведь в городе есть неприватизированные квартиры. Они по-прежнему принадлежат самоуправлению, и город должен отвечать за них как обычный собственник. Дума заключает с JNĪP договор на обслуживание и управление этим жильем. В этом смысле город – такой же наш партнер, как и всякий хозяин квартиры.

– Зачем городу заключать такой договор, если он все равно хозяин JNĪP и может просто приказать предприятию обслуживать муниципальные квартиры?

– Нельзя путать две функции самоуправления – с одной стороны это наш хозяин, с другой стороны – клиент. Мы приложили много труда, чтобы упорядочить отношения с Елгавской думой. Приятно, что наши предложения нашли понимание. Мы готовы делиться опытом с другими городами Латвии! Например, упорядочен вопрос об арендной плате в муниципальных квартирах – плату за наем самоуправления назначило на уровне платы за обслуживание в соответствующем доме. Это значит, что наниматель платит столько же, сколько владельцы квартир. Очень

значимым мы считаем сотрудничество с самоуправлением в отношении к должникам. При подаче в суд иска о взыскании долга нужно уплатить установленную законом государственную пошлину, размер которой зависит от размера иска (иногда размер пошлины довольно значителен). Сейчас мы вместе с самоуправлением оцениваем возможные действия по отношению к нанимателям муниципальных квартир, за которыми скопился долг. Самоуправление и обеспечивает финансирование оплаты государственной пошлины – так же, как это делают владельцы приватизированных квартир. Одним словом, самоуправление реализует свои имущественные права и выполняет связанные с этим обязан-

**«Высшей похвалой для JNĪP стало то, что после приватизации 85% бывших домов самоуправления не стали искать другую обслуживающую организацию, а заключили с JNĪP договора полномочий».**

ности так же, как и любой владелец приватизированной квартиры.

– Слышала, что в других городах оплачивают судебные издержки должны простые жители!

– Если самоуправление не понимает, что оно является собственником муниципальных квартир и должно покрывать свою часть расходов на содержание жилья, это очень печально.

### Получает ли JNĪP дотации от самоуправления?

– Как поступает Елгава, если арендатор муниципальной квартиры задолжал за коммунальные платежи?

– Самоуправление дает нам задание обратиться в суд.

– Но часто жителям нечем платить, а если квартира муниципальная, то в счет погашения долга ее и с аукциона не продашь.

– Верно. Поэтому мы передаем исполнительный лист на взыскание долга судебному исполнителю. Если он говорит, что с должника-арендатора нечего взять, JNĪP обращается к городу как владельцу муниципальной квартиры. Самоуправление погашает такой долг, и дому не грозит отключение коммунальных услуг.

– Люди говорят, что JNĪP получает дотации от города и поэтому должно помогать всем жителям.

– Мы не получаем из городского бюджета прямых дотаций. Такая помощь положена общественному транспорту и школам, но не нашему предприятию.

– Но ведь город каждый год перечисляет вам деньги!

– Мы управляем не только многоквартирными домами. Дума поручила нам управление социальным домом и двумя муниципальными домами, а также нежилым муниципальным фон-

домом только за наем, а кредитные обязательства погашает самоуправление. Мы очень благодарны своему городу за такой прогрессивный и правильный подход!

### Денежный вопрос

– Из каких средств состоит бюджет JNĪP?

– В предприятие поступают платежи собственников и нанимателей квартир. Часть денег – это плата за управление, уборку помещений общего пользования, проведенные ремонтные работы и т. д. Они и составляют бюджет предприятия. Остальные деньги, это накопления владельцев квартир на ремонты и благоустройство. Они остаются в собственности жителей.

– Много ли ремонтов и работ по благоустройству проводится в домах Елгавы?

– Много, потому что мы предлагаем жителям сначала получить ремонт в доме, а потом за него расплачиваться. Наше мнение: годами собирать по 5-10 сантимов с квадратного метра, чтобы отремонтировать крышу или подъезд, малоэффективно. Я становлюсь на позицию собственника квартиры. Вот приходит к человеку управляющий: «Платите деньги сегодня, а новый лифт получите через 10 лет». Будет ли у жителя стимул принимать решение о замене лифта? Ведь за 10 лет еще не известно, что случится!

– Разумеется, никакого стимула нет!

– Вот видите! А принятие решения владельцами квартир – это первое условие, необходимое для начала любого ремонта. Если мы не получаем согласия жителей, то и работы начать не можем, и в итоге сами же собственники будут недовольны.

– В какой срок предлагаете домам расплатиться за уже проведенные работы?

– Каждый случай рассматриваем индивидуально, но за ремонт средней стоимости дома могут вернуть деньги в течение полугода-года.

### Лифты требуют решительных действий

– Какие ремонты особенно необходимы домам Елгавы?

– Список большой. Например, свой ресурс исчерпали 90% систем горяче-

дом. Каждый год мы оцениваем расходы на обслуживание этой собственности и подаем заявку на выделение средств из бюджета города. Но это не дотация! Это плата самоуправления за содержание своего имущества. Кроме прочего, город выплачивает свою часть стоимости реновации за муниципальные квартиры.

– В других городах эту долю платы возлагают на арендаторов городского жилья.

– Мы посчитали, что платить должен не наниматель, а именно собственник муниципальной квартиры – самоуправление. Ведь арендаторы часто люди малообеспеченные, еле-еле сводят концы с концами. У них даже не было права голоса при принятии решения об утеплении. Поэтому после реновации они продолжают платить

# ВЫ СЯ!»

го и холодного водоснабжения и канализации. Мы стараемся облегчить их замену. Если сегодня необходимо заменить дому стояки горячей воды, обсуждаем с жителями – не лучше ли подтянуть пояса и сразу поменять систему канализации и холодный водопровод? Ведь шахта в квартирах уже открыта.

**– Сегодня Латвию волнует состояние лифтов в многоэтажках. Как обстоят дела в домах под управлением JNIP?**

– Раз в год независимые эксперты проводят техническое обследование лифтов и дают заключение об их состоянии. Управляющий получает список необходимых каждому лифту ремонтов. Если эти работы не выполнить, механизм будет остановлен. Если же управляющий включит лифт вопреки приказу инспектора, он просто сядет в тюрьму.

**– Но ведь выход простой: нужно отремонтировать лифт. Разве это не работа управляющего?**

– Управляющий может ремонтировать принадлежащие дому механизмы, только если собственники квартир приняли решение о финансировании работ. Это самая сложная часть нашей работы – объяснить людям, что именно вышло из строя, сколько стоит ремонт и как за него платить.

**– Да ведь люди и сами не рады ходить пешком на восьмой-девятый этаж...**

– В то же время ремонт – удовольствие дорогое. Новый лифт стоит около 20 000 латов, восстановление старого тоже обходится в тысячи. Если в доме не принято решения о финансировании работ, жителям приходится подниматься по лестнице пешком. По этой причине в одном из домов под управлением JNIP жители больше месяца сидят без лифта.

**– Может, управляющий недостаточно хорошо объяснил жителям ситуацию?**

– Тут беда в законодательстве. Представьте, что в доме три подъезда. Остановился только один лифт, однако для начала ремонта нужно согласие 51% собственников квартир. Платить за новые механизмы придется всему дому. Жители подъездов, где лифты еще работают, на это не согласны.

**– Тупиковая ситуация!**

– Я думаю, что на такой случай нужно предусмотреть в нормативных актах оговорку. Если решение касается одной лестничной клетки, то голосовать за ремонты и участвовать в их оплате должны только ее жители. Это ускорило бы решение многих подобных проблем.



Юрис Виджис, председатель правления JNIP

## Меры против долгов

**– Как JNIP боролся с должниками в 2012 году?**

– Важно понять: любой неплатещик (проживает он в приватизированной квартире или в муниципальной) должен денег не управляющему, а собственному дому. Ведь если поставщики услуг завтра откажутся давать дому воду или вывозить мусор, то пострадают все жители! Поэтому сами собственники квартир должны указать управляющему, как вести работу с должником.

**– Как люди могут дать JNIP такие указания?**

– В новых договорах полномочий с каждым домом оговаривается индивидуальный порядок работы с неплатежниками: высылка предупреждений – отключение горячей воды – подача в суд. В борьбе с должниками мы следуем указаниям собственников квартир, зафиксированным в договоре.

**– Помогает ли это вернуть деньги дому?**

– Да, но суды в Латвии все еще тянутся очень долго – по пять-шесть лет. Необходимо привести в порядок систему, чтобы дела должников рассматривались быстрее. Возможно, стоило бы выделить судей, которые станут заниматься только долговыми исками – будучи в курсе дела, они смогут быстрее вникать в суть проблемы и принимать решения. Если в доме несколько должников, иски про-

тив них следовало бы объединить в одно дело.

**– Власти знают о ваших предложениях?**

– Мы обращались в Министерство юстиции, многие специалисты нас поддерживают.

## Банкам пора брать за ум

**– Банки перенимают квартиры должников, не способных расплатиться по ипотечному кредиту. Что дальше происходит с таким жильем?**

– Это сложный вопрос. Часто учреждение, выдавшее кредит, по не понятной мне причине не признает себя собственником жилья и не желает нести никакой ответственности.

**– Как так?**

– Распространенный пример: житель взял кредит на приобретение квартиры и через несколько лет чувствует, что расплатиться не сможет. Что он делает? Просто демонтирует батареи, пластиковые окна, ванну и унитаз. Он знает, что банк все равно отнимет эту квартиру. Он уходит сам и оставляет жилище разгромленным. Что происходит зимой? Квартира стоит нараспашку.

**– Не верится, что такое возможно!**

– Прогуляйтесь по Елгаве и убедитесь, что так бывает. Квартиру без окон продувает всеми сквозняками, это приводит к большим теплопотерям

для всего дома. Тем временем банк не торопится начать процесс против должника и перенять это жилье. Ведь ему придется заботиться о нем, оплачивать коммунальные услуги, вставлять окна!..

**– Как защитить остальных жителей такого дома?**

– Управляющий этого не может, пока кредитные учреждения не поменяют свое отношение. Банки должны хотя бы интересоваться тем, что происходит с их потенциальной собственностью. Ведь через год-два они все равно официально отберут квартиру у должника. Вопрос, в каком состоянии она будет находиться к этому времени!

## Планку энергоэффективности необходимо поднимать

**– В Елгаве было реновировано несколько домов. Это хороший результат?**

– Да, но наш опыт показывает, что результат может быть еще лучше. Несколько лет назад мы в сотрудничестве с Министерством среды Германии и фондом Восточно-Европейской инициативы (IWO) утеплили первый дом в Елгаве. Немецкие партнеры сказали: проведите полный комплекс меро-

приятий и достигните 50% экономии тепла. Только на таких условиях они были согласны оплатить до 40% стоимости проекта. Наш «немецкий» дом достиг необходимой экономии и в 2010 году был признан самым энергоэффективным в Латвии. Сейчас дома утепляются при поддержке фонда ERAF под управлением Латвийского агентства инвестиций и развития. Жители могут получить 50-процентное софинансирование работ при условии, что добьются хотя бы 20% экономии тепла и общее потребление теплоэнергии в доме не превысит 100-120 kWh/m<sup>2</sup> в год в зависимости от величины дома. Это весьма спорный подход.

**– Почему же, если жители получают помощь от Европы?**

– Государством выставлена очень низкая планка энергоэффективности. Владельцы квартир стараются потратить на реновацию как можно меньше денег и отказываются от необходимых работ и материалов. Например, от замены «сердца» дома – отопительной системы. В результате они добиваются 20-30% экономии вместо доступных 50%. То есть реновация не дает полного эффекта. Государству следовало бы предусмотреть более строгие требования к результату работ, и тогда мы достигли бы куда лучшего совокупного результата.

# «У ЕЛГАВЫ МНОГИЕ МОГУТ ПОУЧИТЬСЯ!»

← Начало на стр. 4-5.

## Дома уходят в интернет

– **JNIP** создал информационную систему в интернете для связи и обмена информацией с жителями. Как эта система работает сегодня?

– Информационная система ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) стала для предприятия большой поддержкой в работе. Зарегистрироваться в ней может любой собственник квартиры. С помощью системы люди получают документы по дому, сдают показания счетчиков, следят за проведением ремонтов и многое другое. Например, в информационной системе можно получить ежегодный отчет по дому; распечатать, спокойно обдумать, обсудить с соседями. Сейчас мы хотим запустить внутренние форумы для каждого дома – жители смогут виртуально встречаться, высказываться и советоваться друг с другом. Тогда и на общие собрания они будут приходить подготовленными.

– **Но не все жители понимают, как пользоваться информационной системой!**

– Это важный для нас вопрос. Например, в системе есть специальный раздел для старших по дому. Они могут получить еще больше информации, чем обычные владельцы квартир. Это обеспечивает **JNIP** оперативную связь с домом. Поэтому мы готовы обучать уполномоченное лицо дома работе с компьютером и нашими системами. Запустим образовательную программу уже в этом году.

– **Спрос-то будет?**

– Даже не сомневаюсь, потому что интернет сегодня стал будничным делом. В домах под нашим управлением 40 000 водных счетчиков, и уже больше половины их показаний жители сдают при помощи информационной системы **JNIP**. Это экономит время владельцев квартир, исключает ошибки наших работников при введении данных вручную.

– **Другие жители могут обидеться: уполномоченных по дому вы учите, а о нас почему забываете?**

– Кто сказал забываем? В наших планах на 2013 год есть серия семинаров на темы управления жильем. Предусмотрены они не только для старших по дому. Пусть жители Ел-

гавы следят за информацией и приходят. Наши специалисты достаточно знающие, они готовы отвечать на сложные вопросы и помогать собственникам квартир разобраться в своих правах.

## Что починит аварийная служба?

– **Какие еще новости у JNIP?**

– Я доволен работой нашей единственной в Елгаве аварийной службы. Но у нас бывает непонимание с жителями Елгавы, не являющимися клиентами нашего предприятия. Они звонят в нашу аварийную службу и требуют помощи. Однако бригада **JNIP** выезжает только в дома, находящиеся в нашем обслуживании.

– **Что должна делать аварийная служба на месте происшествия?**

– Задача – локализовать аварии, возникшие в помещениях общего пользования или на общедомовых коммуникациях.

– **Поможет ли эта служба человеку, если кран потек в квартире?**

– Поможет, но это будет уже платная услуга.

– **Где же пролегает граница между общей и частной собственностью, если речь идет о водопроводе?**

– Как правило, граница проходит по квартирным счетчикам и по запорной арматуре. То есть трубы до счетчиков **JNIP** должен ремонтировать за счет всего дома, а квартирные трубы – после счетчиков или вентилей (в случае с канализацией – после ответвления от основного стояка) ремонтируются за счет владельца квартиры. Подчеркну, чем больше в Елгаве будет реновированных домов, тем меньше будет работы у аварийной службы.

– **Так ваши люди совсем без работы останутся!**

– Не бывает такого, чтобы у управляющего не нашлось работы. Наша команда профессиональна – в **JNIP** работает уже шесть управляющих со специальным образованием, причем к нам присоединяются молодые люди напрямую из университета, горячо заинтересованные в работе. Всего на нашем предприятии более 260 работников, считая с дворниками, и я благодарен каждому из них! Благодарен я и собственникам квартир, которые откликаются на идеи **JNIP**, участвуют в жизни домов, заботятся о своей собственности. Думаю, в 2013 году мы сделаем большой шаг к тому, чтобы Елгава стала самым теплым, самым удобным для жизни городом Латвии. **B**

# НЕ ПРОПУСТИТ

Начало года – это время, когда **JNIP** просит жителей активнее интересоваться делами дома

Лиене ВАРГА

**Каждый год SIA Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde (JNIP) организует общие собрания собственников квартир. Такие встречи проводятся отдельно в каждом из 415 домов под управлением предприятия, и жителям важно не пропустить их.**

На собрании собственники квартир могут получить отчет управляющего о техническом состоянии дома, принять общее решение о ремонтах и проконсультроваться по вопросам управления. Об этом рассказывает Елена Барановская, руководитель Отдела эксплуатации **JNIP**.

## Как готовиться к собранию?

Собственники квартир получают в свои почтовые ящики объявления **JNIP** о месте и времени проведения ежегодного собрания, повестке дня и отчете о проделанных в 2012 году работах.

– Во время ежегодного отчетного собрания управляющий дает владельцам квартир детальный ответ об управлении, расходе финансов, работе с должниками, законченных и запланированных ремонтных работах,

а также отвечает на вопросы владельцев квартир. Во время собрания владельцы квартир информируются о возможности участия в долгосрочных проектах развития с целью повышения энергоэффективности жилых домов, – говорит Елена Барановская.

В прошлом году общие собрания собственников квартир посетили в среднем только 13% клиентов **JNIP**, однако предприятие надеется на большую активность клиентов в будущем. Важно, чтобы владельцы квартир приходили подготовленными – это позволяет намного конструктивнее обсудить все запланированные вопросы.

## Что делать, если решение не принято?

Часто на общем собрании собственников нет необходимого для

принятия решения кворума. В таком случае встреча носит информационный характер, и **JNIP** предлагает собственникам квартир принять решение о ремонте или благоустройстве путем опроса.

– Закон позволяет собственникам голосовать за ремонты и благоустройство путем опроса, – рассказывает Барановская. – Мы считаем, что это самый быстрый и удобный способ.

Заочное голосование управляющий начинает с рассылки владельцам квартир проекта решения, в котором указывает необходимые дому работы и их стоимость.

Не более чем через две недели, владельцы квартир должны передать письменный ответ с голосованием «За!» или «Против!» по данному вопросу. Управляющий подсчитывает голоса и действует в соответствии с волей собственников. Если опрос не удастся провести с первого раза, **JNIP** проводит в доме разъяснительную работу и снова высылает жителям анкеты или созывает общее собрание. Согласно Закону о квартирной собственности, решение сообщества собственников квартир является обязательным для всех, если «за» проголосовали квартировладельцы,

## Специалисты Отдела обслуживания К ответы на с



### ■ Что такое алокатор?

Определитель расхода теплоэнергии. Алокатор, это прибор, с помощью которого можно разделить потребленную жилым домом теплоэнергию между квартирными собственностями. Алокаторы устанавливаются на каждый обогревающий прибор.

### ■ Можно ли применять алокаторы в жилом доме, если некоторые владельцы квартир отказались от их установки?

Да, можно. Для квартир, где алокаторы не установлены, применяется максимальная плата за расход тепла, зафиксированный в квартирах с алокаторами.

### ■ Должны ли владельцы квартир жилого дома заботиться только о прилегающей территории?

В соответствии с обязательными правилами Елгавской думы владельцы квартир должны ухаживать также за проходной частью, расположенной рядом с домом, за

# Е ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ!

представляющие большую половину имеющих в доме квартирных собственников.

## Всегда ли нужно голосовать за ремонты?

– Управляющий действует в соответствии с полученным заданием, в данном случае – на основании договора полномочий по управлению жилым домом, в котором владельцы квартир определяют объем полномочий управляющего. Как правило, в жилых домах выбирают уполномоченное лицо, имеющее право согласовать с управляющим оплату и порядок проведения ремонтов определенного объема, – объясняет процедуру глава отдела эксплуатации. – Однако, если в договоре не обозначены полномочия доверенного лица дома, все вопросы по ремонтам в определенном законом порядке решает сообщество владельцев квартир.

## Какие еще вопросы решаются на собрании?

Закон определяет вопросы, которые могут быть решены только сообществом владельцев квартир, однако это не мешает владельцам обсуждать на общем собрании и другие проблемы, принимая соответствующие решения.

Например, бывают случаи, когда на общем собрании собственники рассматривают вопрос замены радиаторов в квартирах. По словам Елены Барановской, согласно Закону о квартирной собственности батареи находятся в общей собственности владельцев квартир:

– Это значит, что если владелец квартиры задумал поменять радиаторы в своей квартире за средства дома, ему необходимо согласие остальных собственников (50%+ один голос), – объясняет специалист. – Есть дома, в которых собственники квартир уже в договоре на управление предусмотрели, что для замены батарей хватает согласования с управляющим и уполномоченным лицом. В обоих случаях для замены отопительных приборов владельцу квартиры необходимо заказать техническое решение.

Многие собственники считают, что установка мощных батарей без проекта принесет им пользу, но происходит обратное – нарушается общая отопительная система дома. Поэтому перед ремонтом нужно получить письменное согласие хозяев квартир дома и заказать технический проект замены отопительных элементов. Проект могут подготовить и специалисты JNIP. Если техническое решение разрабатывает другое предприятие, перед началом работ его необходимо согласовать с управляющим. После замены радиаторов их принимает в эксплуатацию специалист обслуживающего предприятия.



Елена Барановская, руководитель Отдела эксплуатации JNIP

## Как правильно верифицировать счетчики?

JNIP не возражает, если владелец квартиры при установке счетчиков горячей и холодной воды выбирает услуги другого предприятия. Но поскольку управляющий производит учет услуги и расчеты с поставщиком за весь дом как неделимое целое по заданию собственников квартир, ему важно получить от собственника квартиры точную информацию о показаниях демонтированных приборов. Также управляющему важно принять новые водомеры в эксплуатацию и убедиться, что счетчики установлены качественно и в

соответствии с техническими требованиями.

– После установки или верификации счетчиков владелец квартиры должен информировать наше предприятие, – говорит Елена Барановская, – и работник JNIP принимает новые приборы в эксплуатацию. При этом мы фиксируем показания демонтированных счетчиков и убеждаемся, что новые водомеры установлены в соответствии с техническими требованиями.

Если собственник не пригласил представителей управляющего на прием счетчиков, расход воды в квартире будет рассчитываться по нормативам, установленным правилами Кабинета министров.

## Как правильно ремонтировать квартиру?

Во время обследования домов во многих квартирах специалисты JNIP констатируют несогласованный демонтаж несущих конструкций. Межэтажные перекрытия могут не выдержать повышенной нагрузки, в результате чего возникают аварийные ситуации с серьезными последствиями.

– Несогласованный квартирный ремонт опасен для всего дома, – предупреждает Елена Барановская, – и очень жаль, что владельцы отдельных квартир не осознают, какое зло могут

причинить общей собственности и инженерным коммуникациям.

JNIP просит владельцев квартир не затевать перестроек без проекта или карты упрощенной реновации. Подобные работы необходимо согласовать с управляющим и Строительным управлением Елгавской думы. За самовольную перестройку владелец квартиры может быть наказан в административном порядке, не говоря уже о более серьезных последствиях.

## Как правильно пережить зиму?

Отдел эксплуатации JNIP напоминает, что зима еще не закончилась и жителям необходимо особенно заботиться о своем имуществе. Владельцы квартир в домах с печным отоплением Елена Барановская просит поддерживать в помещениях нормативную температуру, желательно не меньше 18°C:

– Если жилище не отапливать, замерзнет водопровод и канализация. Остальным владельцам квартир в таком случае грозят не только неприятности, но и расходы на восстановление инженерных коммуникаций.

Согласно Закону о квартирной собственности владелец или арендатор, не обеспечивающий отопления в жилище, отвечает за ущерб, причиненный соседям. Лучше уж не допускать этого, чем получить повестку в суд. **В**

## Вопросы клиентов SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde подготовили самые частые вопросы посетителей.

исключением остановок общественного транспорта. Дом отвечает за прилегающие канавы, протоки и газоны (до проезжей части). Однако ширина дополнительной территории не может превышать 5 метров, если земельный участок принадлежит частному лицу, и 10 метров, если земельный участок принадлежит юридическому лицу.

## Почему в счет включена дополнительная плата за обслуживание?

Такая плата за обслуживание включается в счет, если необходимы дополнительные средства для содержания дома и проведения ремонтных работ. Однако это всегда делается на основании решения сообщества собственников квартир.

## Кто и каким образом заключает договор аренды с хозяином земли под домом?

Владельцы квартир могут уполномочить управляющего заключить договор с владельцем земли. Если управляющий по заданию владельца квартир не может прийти с владельцем земли к соглашению насчет условий договора аренды, стороны вынуждены решать этот вопрос в суде.

## Нужно ли сообщать управляющему о смене владельца квартиры?

В случае смены владельца квартиры новый собственник должен сообщить о себе управляющему в течение 10 дней после закрепления права владения в Земельной книге. При этом нужно предъявить копию удостоверения Земельной книги. Эти изменения управляющий вносит в регистр собственников квартир – часть домовой книги.

## Нужно ли сообщать управляющему о количестве людей, проживающих в моей квартире?

Да, это необходимо. Ведь существуют услуги, плата за которые рассчитывается, именно исходя из количества реально проживающих в квартире людей.

## Можно ли получить счета за квартиру в электронной форме?

Счета в электронной форме можно получить, зарегистрировавшись в Информационной системе предприятия. Информационная система дает владельцу квартиры возможность просматривать, скачивать и распеча-

тывать счета в любое удобное время. Доступ к этой информации следует искать в разделе *NIP un Fortum rēķini*.

## Когда и кому необходимо сдавать показания квартирных счетчиков воды?

Показания квартирных счетчиков необходимо сдавать каждый месяц, начиная с 28 числа (и до последнего дня месяца). Считывать и сдавать показания счетчиков может уполномоченное лицо дома или сам владелец квартиры. Показания можно ввести с помощью Информационной системы ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) предприятия или сообщить их в Отдел обслуживания клиентов по телефону 63021828.

## Почему жители первого этажа должны платить за содержание и использование лифта?

Лифт является общей собственностью владельцев квартир конкретного жилого дома. Расходы, связанные с его содержанием, должны покрывать все владельцы квартир. Поэтому в соответствии с договором полномочий на управление домом или в соответствии с правилами Кабинета министров № 1013 (если только сообщество собственников квартир не решило иначе)

плата за содержание лифта и электричество распределяется между владельцами квартир независимо от этажа.

## Какую выгоду жители получают от реновации своего дома?

После реновации жители чувствуют резкое сокращение платы за отопление. Дом будет безопасным в эксплуатации, поскольку во время утепления восстанавливаются и его конструктивные элементы, например, балконы. Приводятся в порядок внутренние коммуникации дома, которые у большинства домов сильно изношены. Дом становится визуально привлекательным.

## Будут ли во время реновации приведены в порядок внутренние коммуникации дома (холодный водопровод, канализация, электропроводка)?

Участники программы ERAF получают финансирование только на мероприятия по улучшению энергоэффективности дома. Это все работы, уменьшающие потребление энергии в доме. Остальные работы по желанию жителей могут быть проведены за счет самого дома. **В**

# МИФЫ И ПРАВДА О РЕНО

## В 2013 году JNIP планирует утеплить 11 домов

А. ШЕВЧЕНКО

Елгава – город, который пристальное внимание уделяет реновации. Утепление жилья тут началось давно, еще до старта государственной программы. Первыми учителями и помощниками *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* тогда стали практики из Германии. После реализации пилотных проектов управляющий пришел к выводу: реновация приносит домам экономию и неоценимую пользу.

### Первый опыт – из Германии

Елгавчане знают, что JNIP занимается не только обслуживанием жилья, но и организацией работ по реновации. Начало этому было положено в 2008 году, когда предприятие вместе с Банком развития Германии и Фондом Восточно-Европейской инициативы утеплило первые два дома (по 4-й линии, 1 и ул. Кр. Хелманя, 3).

– По ходу работ мы впервые познакомились с немецким опытом, самым передовым в Европе, – рассказывает технический директор JNIP Олег Кукутс. – Для наших работников это была уникальная возможность. Хотя с тех пор в Латвии начата реализация собственных программ, мы продолжаем сотрудничать с Германией.

Например, двое представителей JNIP в 2011 году в составе делегации Латвии участвовали в учебной программе «Друг дома» в Берлинском техническом университете. Такие мероприятия помогают следить за новейшими тенденциями в утеплении и обслуживании жилья и переносить этот опыт из Германии напрямую в Латвию.

### Шанс заплатить половину

Сейчас Елгава активно осваивает средства государственной программы утепления жилья при софинансировании ERAF. При помощи этого проекта владельцы квартир могут получить обратно до 50-60% средств, затраченных на утепление.

Для реновации дома необходимо согласие большей половины владельцев квартир. Но надо сказать, что елгавчане оценили результаты работы в соседних домах и сами охотно откликаются на приглашение JNIP к утеплению.

– В 2012 году мы реновировали четыре дома, – говорит Олег Кукутс. – Каждый дом индивидуален и имеет свою специфику. В каждом случае мы применяем весь опыт, полученный за пять лет сотрудничества с Германией.

Технический отдел JNIP напоминает жителям города, что нынешняя программа софинансирования реновации в Латвии будет действовать до 2014 года. Однако за последние год-два она стала настолько востребованной, что денег на новые проекты хватит, возможно, до весны, в лучшем случае – до лета 2013 года.

Если владельцы квартир поторопятся с принятием общего решения, JNIP сегодня обещает быстро оформить все необходимые документы для участия в конкурсе на европейскую помощь. Но действовать необходимо быстро, иначе можно упустить возможность утеплить дом за половину стоимости.

– В зависимости от технического состояния дома реновировать старое жилье рано или поздно придется всем собственникам, – считает Олег Кукутс. – Однако после завершения программы придется делать это за собственные средства.

### Какой эффект?

При помощи государственной программы владельцы квартир могут утеплить фасад дома, подвал и чердачное перекрытие, поменять кры-

### Затраты на отопление в реновированных домах и в среднем по городу, Ls/m<sup>2</sup>

месяц	4-я линия, 1	К. Хелманя, 3	Райня, 3	В среднем по городу
11.2010	0,38	0,19	0,43	0,71
12.2010	0,74	0,42	0,68	1,22
01.2011	0,64	0,42	0,60	1,10
02.2011	0,71	0,41	0,64	1,12
03.2011	0,41	0,22	0,40	0,83
04.2011	0,13	0,08	0,18	0,34
10.2011	0,15	0,06	0,20	0,33
11.2011	0,30	0,18	0,30	0,64
12.2011	0,38	0,28	0,37	0,79
01.2012	0,63	0,42	0,57	1,17
02.2012	0,91	0,62	0,77	1,51
03.2012	0,40	0,21	0,40	0,87
04.2012	0,22	0,10	0,30	0,43

шу, окна в квартирах и на лестничной клетке. Также по программе финансируется замена системы отопления и горячего водоснабжения – если у дома есть в этом необходимость.

Программа утепления в Елгаве набирает нешуточные обороты. А все потому, что люди расспрашивают соседей из утепленных домов и видят, что те, действительно, платят за тепло и горячую воду меньше, чем в среднем по городу. В реновированных домах не бывает аварий, а внешне они похожи на новостройки.

– В четырех наших домах сейчас идет первый отопительный сезон после завершения работ, – говорит Олег Кукутс. – Но результат уже налицо: тепло обходится жителям дешевле, чем большинству горожан. Причем положительный эффект реновации в ближайшие годы тут будет только увеличиваться.

Почему дома не могут достичь максимального энергосбережения в первую же зиму после окончания работ? Потому что зданию нужно

«привыкнуть» к новым условиям, объясняет технический директор JNIP. В первую очередь должны просохнуть стены. Только после этого утепленный фасад начинает служить в полную силу.

– Но и жителям следует учиться правильно эксплуатировать утепленное жилье, – считает Олег Кукутс. – Например, квартиры после реновации нужно правильно проветривать, чтобы обеспечить циркуляцию воздуха и защититься от влаги.

Батареи во всех квартирах реновированных домов JNIP оборудует индивидуальными терморегуляторами и алокаторами (разделителями платы за тепло). Это позволяет жителям не только устанавливать в помещениях желаемую температуру, но и платить только за реально полученное тепло.

– Но поначалу жители не умеют отрегулировать батареи для достижения желаемого уровня комфорта, – объясняет Кукутс. – Первый месяц

### Потребление тепловой энергии в реновированных домах в среднем по городу и самые энергонеэффективные дома 2012–2013 отопительного сезона, kWh/m<sup>2</sup>

месяц	4-я линия, 1	К. Хелманя, 3	Райня, 3	Кр. Барона, 19	Райня, 10	Лачплеша, 19а	бульвар Брививас, 28	В среднем по городу	Максимальное потребление (1 место)	Максимальное потребление (2 место)
10.2012	3.648	0.838	2.997	1.346	1.129	4.942	–	7.361	24.307	23.407
11.2012	8.016	4.962	6.977	6.335	10.726	9.309	11.677	16.360	34.485	28.355
12.2012	17.305	11.134	14.049	12.266	18.883	11.840	15.121	30.636	52.796	48.599
01.2013	15.207	10.372	11.761	11.316	15.305	10.034	12.057	27.630	40.892	40.888

### Расходы на отопление в реновированных домах в среднем по городу и в самых энергонеэффективных домах 2012–2013 отопительного сезона, Ls/m<sup>2</sup>

месяц	4-я линия, 1	К. Хелманя, 3	Райня, 3	Кр. Барона, 19	Райня, 10	Лачплеша, 19а	бульвар Брививас, 28	В среднем по городу	Максимальное потребление (1 место)	Максимальное потребление (2 место)
10.2012	0,18	0,04	0,14	0,06	0,05	0,24	–	0,36	1,20	1,16
11.2012	0,39	0,24	0,34	0,31	0,53	0,46	0,57	0,81	1,70	1,40
12.2012	0,85	0,55	0,69	0,60	0,93	0,58	0,74	1,51	2,78	2,40
01.2013	0,74	0,51	0,57	0,55	0,72	0,49	0,59	1,35	2,00	2,00

Данные указаны без НДС. Отчет подготовлен по данным, предоставленным компанией Fortum Jelgava.



# ВАЦИИ

отопительного сезона – это месяц тренировок. Если терморегулятор правильно не настроен, владелец квартиры может получить большой счет за тепло даже после реновации. Когда люди обучаются правильно обращаться с регуляторами, эта проблема отпадает.

## Капитальный ремонт неизбежен

В любом городе, который серьезно занимается реновацией жилья, есть сомневающиеся. Иной раз от недостатка информации появляются такие слухи, что диву даешься.

– Например, некоторые горожане говорят, что реновация слишком дорогое удовольствие и поэтому не может окупиться за счет экономии тепла, – говорит технический директор JNIP. – Я совершенно с этим не согласен! Экономический эффект утепления очень велик (это вы можете увидеть из сравнительных таблиц оплаты отопления в реновированных и обычных домах Елгавы – прим. ред.). А главное: работы увеличивают срок жизни самого дома.

Думаете, это шутка – жизненный цикл многоэтажки? Совсем нет. Многие серийные дома отслужили свое, через пять-десять лет собственникам квартир придется думать об их капитальном ремонте. По мнению Олега Кукутса, некоторые дома даже выгоднее снести и построить заново.

После же реновации дом не только меньше платит за отопление, но и становится безопасным. Надолго исключаются аварии в системе отопления, не потечет крыша, не будут разрушаться несущие конструкции. Это дорогого стоит, если подумать.

## В этом году еще 11 домов

Если не случится бюрократических задержек, в 2013 году в Елгаве будет реновировано еще 11 домов – столько проектов согласовано в Латвийском агентстве инвестиций и развития. Все они получили одобрение на начало работ. Еще десяток проектов находится в стадии согласования. Эти дома JNIP планирует реновировать в 2014 году.

– Особенно хочу подчеркнуть, – говорит Олег Кукутс, – что мы продолжаем сотрудничество с



Фондом Восточно-Европейской инициативы (IWO) и другими немецкими коллегами. Специалисты из Германии обучают нас и консультируют по сложным вопросам.

JNIP получает от немецких коллег информацию о новых методиках и технологиях утепления, новых материалах. Каждый утепленный дом Елгавы стараются сделать образцовым – чтобы не ударить в грязь лицом перед коллегами из Европы, когда те приедут с очередным визитом.

## В чем секрет алокаторов?

Еще один интересный проект в области экономии тепла, который JNIP предлагает клиентам, это установка алокаторов и терморегуляторов. Это рекомендуется делать после утепления. Но и в остальных домах алокаторы помогают добиться снижения расходов и более справедливого порядка оплаты отопления.

– Алокаторы позволяют ввести в домах индивидуальный расчет платы за тепло, – объясняет Олег Кукутс, – в зависимости от его потребления в каждой квартире.

Если есть индивидуальный расчет, то необходимо дать людям и возможность определять,

сколько тепла тратить. Отсюда и терморегуляторы на батареях. В JNIP утверждают, что оборудовать таким образом можно практически любые радиаторы. Поэтому в большинстве случаев дому, проголосовавшему за индивидуальную систему регулирования и учета, не требуется менять отопительные элементы.

– Как думаете, почему даже в нереновированных домах после установки алокаторов снижается плата за тепло? – спрашивает Кукутс. – Мы часто наблюдаем, что даже холодной зимой люди держат окна открытыми. Но если в доме открыто одно окно, страдают все жители – платить-то за улетевшие на улицу киловатты придется солидарно! Зато когда в квартире установлен алокатор, хозяин уже не станет бездумно распахивать окна. Он знает: за выпущенное наружу тепло платить придется именно ему. Поэтому лучше прикрыть регулятор на батарее, чем сутками проветривать квартиру.

Приносят алокаторы и чисто практическую пользу. Бывает, что в трехкомнатной квартире живет один человек. Одну или две комнаты он не использует. Если в доме стоят алокаторы, владелец квартиры может понизить температуру в ненужных помещениях и платить меньше. **В**



Олег Кукутс, технический директор JNIP

## КАК СДЕЛАТЬ ВОДУ ЛУЧШЕ?

**Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP) предлагает собственникам квартир способ снижения количества солей в воде. Предприятие готово установить на вводном водопроводе дома электромагнитное устройство, расщепляющее соли извести, что повышает качество воды и не дает «зарастать» трубам.**

«В нашем доме такой прибор был установлен несколько месяцев назад. Ситуация с водоснабжением ощутимо улучшилась, и сама вода стала другой, более качественной», – рассказывает Алена Фадеева, уполномоченное лицо дома по проспекту Земгалес, 2.

Жесткая вода существенно вредит домовым водопроводам, минерально-органические отложения толстым слоем оседают на стенах труб. В результате снижается напор, сокращается срок службы домовых коммуникаций.

Проще всего избавиться от этих бед при помощи профилактических мероприятий, самое эффективное из которых – установка устройств по смягчению питьевой воды и расщеплению вредных солей в воде системы отопления.

Электромагнитная установка воздействует на воду без помощи химикатов и безвредна для среды, она обходится дому в сумму от 500 до 800 латов. Более подробную информацию можно получить по телефону 63020180 или, написав на электронный адрес [projekti@jnip.lv](mailto:projekti@jnip.lv). **В**

## ЧТО ЕЩЕ ДЕЛАЕТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ JNIP?

### ■ Термографические замеры.

– Раньше мы делали термографию только по запросам владельцев квартир, но пришли к выводу, что такое обследование требуется всем домам, – говорит технический директор JNIP Олег Кукутс. – Вскоре люди смогут найти эти термографические снимки в информационной системе JNIP, в разделе домовой книги.

Термограммы ясно показывают слабые места дома, через которые уходит тепло. Видеть это полезно для всех жителей. Например, многие считают, что кирпичные дома реновировать не надо, мол, кирпичи хорошо держат тепло. Но термография часто показывает обратное: кирпичи плохой изолятор, в кладке появляются трещины, тепло уходит. Недаром два из пяти утепленных в 2012 году домов именно кирпичные.

### ■ Профилактические осмотры.

– Мы продолжаем профилактические осмотры электропроводки в помещениях общего пользования, проверяем электрические шкафы в домах. Зачем это нужно? Зачастую проводка находится в плохом состоянии и не предусмотрена для нынешних нагрузок. Электрики могут провести мелкий ремонт и убедиться на месте ли предохранители. Сейчас жители до чего только не додумываются! Например, чтобы пробки не выбивало при перегрузке, заклеивают их изолентой. Это угрожает безопасности всего дома: если главный кабель не выдержит нагрузки, он может загореться. Поэтому профилактические визиты электриков избавляют дома от многих проблем.

### ■ Гидравлические проверки системы отопления.

– Перед началом каждого отопительного сезона мы проводим гидравлическую проверку системы отопления. Зачем? Чтобы обнаружить ее слабые места и вовремя их починить.

Если жители отказались от такой проверки, JNIP не может гарантировать непрерывной подачи тепла. Внутренние коммуникации домов отслужили свое, трубы ржавеют, соединения могут подвести. Поэтому своевременные гидравлические проверки окупаются и домам не стоит на них экономить, – считает Олег Кукутс.

# НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПО ВЗЫСКАНИЮ ДОЛГОВ

Лиене ВАРГА

**Проблема неплательщиков заботит жителей многих домов Елгавы. Какие новые методы по взысканию долгов применяет JNIP? Насколько успешно ведется эта работа? На эти вопросы ответила руководитель юридического отдела Яна Антсоне.**

– Юридический отдел ведет ежедневную работу как с должниками, желающими упорядочить финансовые обязательства и оплатить долг, так и с владельцами квартир, которые из-за долгов соседей не могут полноценно обслуживать свою ответственность.

**– Как JNIP работает с неплательщиками?**

– В основном работа проводится так же, как и раньше – посылаем напоминания с просьбой оплатить долг, заключаем соглашения об оплате долга. Конечно, хватает и судебных исков, зато как новый метод работы с неплательщиками могу упомянуть взыскание долга во внесудебном порядке. Сейчас этот подход определяется и в законе – в Латвии принят Закон о внесудебном взыскании долгов, определяющий порядок, в котором имеют право работать соответствующие поставщики услуг.

Закон определенно упорядочил эту сферу и защищает права и интересы самих должников. На данный момент мы сотрудничаем с тремя фирмами по внесудебному взысканию долгов и результаты этой работы оцениваем позитивно. Примерно 70% должников, дела которых были переданы таким фирмам, свои долги оплатили или заключили соглашение о постепенной оплате.

**– Нужно ли дому платить за такую услугу, как взыскание долгов?**

– Да, в том же порядке, как и при подаче иска о взыскании долга в суд. В таком случае судебные издержки оплачиваются из финансовых средств жилого дома, которые после взыскания возвращаются в домовый фонд. Если собственники квартир принимают решение о внесудебном взыскании долгов с проживающих в доме должников, они одновременно

дают управляющему задание оплатить эту услугу из средств дома.

**– Почему за суды с должниками должны платить честные люди, а не управляющий?**

– Управляющий действует на основании задания, полученного от владельцев квартир. Закон говорит, что, определяя задание для управляющего, собственники должны обеспечить необходимое для его выполнения финансирование. Надо напомнить, что владельцы квартир, оплачивая управление своей собственностью, образуют общий бюджет, из которого покрываются все расходы, связанные с управлением дома. Если кто-то не расплатился в полном объеме, это пробивает «дыру» в бюджете дома и остальные собственники квартир имеют право решать, какие меры предпринять, чтобы взыскать долг с неплательщика. Если для этого необходимы дополнительные расходы, владельцам квартир нужно принять решение об их покрытии.

**– Дом может поручить управляющему те или иные действия по воздействию на такого человека?**

– Да, все вопросы в жилом доме решают владельцы квартир, после



Яна Антсоне, руководитель юридического отдела JNIP

чего дают управляющему соответствующее задание. Сейчас примерно 85% жилых домов перезаключили договоры полномочий на управление своими домами и большая часть из них уже в договорах предусмотрели несколько способов того, как управляющий имеет право работать с должниками соответствующего дома.

**– Но ведь если неплательщик займет оборону, управляющему рано или поздно придется идти в суд. Зачем же медлить?**

– По возможности мы стараемся начать с переговоров и внесудебных методов работы. Напоминаем собственникам квартир о том, что в 2013 году вступили в силу поправки к Гражданско-процессуальному закону, повысившие государственные пошлины, которые в случае суда повлекут за собой дополнительные издержки для дома.

**– Хорошо, какие эффективные меры вы предлагаете, если не обращение в суд?**

– Обсуждая вопрос о взыскании долгов с арендаторов муниципальных квартир, совместно с самоуправлением Елгавы мы решили, что до полной оплаты долга справедливо отключать неплательщикам одну из дополнительных услуг – подачу горячей воды. Сейчас эта услуга отключена уже многим арендаторам муниципальных квартир, поэтому часть должников поспешно оплатила долги и сохранила подачу горячей воды. Во многих домах собственники квартир приняли решение взять пример с самоуправления и поступать со своими должниками так же. Мы сделали вывод, что этот метод очень эффективен, поскольку редкий житель готов смириться с частичными удобствами

## JNIP ДОСТУПЕН В ИНТЕРНЕТЕ

Уехали за границу? Сдаете квартиру? Следите за оплатой счетов и новостями дома на странице [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)

Алвис СТРАЖИНСКИС, руководитель отдела IT и анализа JNIP

**SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde уделяет большое внимание содержанию и пополнению домашней страницы предприятия ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)), а также разделу «е-дела» в своей Информационной системе по сообщению и обмену данными с жителями (ISDAIS).**

Это наши важные помощники в общении с клиентами. Информационная система – место виртуальной встречи управляющего и жителей. Здесь можно сдать показания счетчиков, получить очередной счет и узнать все о состоянии дома. Особенно важно пользоваться этой системой собственникам, сдающим квартиры или отправившимся работать за границу. Это поможет им следить за оплатой счетов и быть постоянно в курсе дел дома.

Число зарегистрированных пользователей Информационной системы JNIP все еще растет, хотя и не так стремительно, как на первом этапе. В прошлом году мы провели исследование о количестве пользователей интернета среди наших клиентов и поняли, что число зарегистрированных в нашей Информационной системе жителей еще не достигло предела.

**Зачем это нужно?**

Надо напомнить, что наша Информационная система предусмотрена в основном для разме-

щения всеобъемлющей информации по дому для наших клиентов – владельцев квартир. В сети они могут узнать подробности об обслуживании дома, о его финансовой ситуации и использовании денежных средств, о проведенных ремонтных работах и их расценках. Система дает владельцам квартир возможность самостоятельно сдавать показатели водных счетчиков, виртуально получать и оплачивать ежемесячные счета, задавать любой вопрос нашим специалистам и получать оперативные ответы.

В Информационной системе мы публикуем общие сведения о долгах, накопленных владельцами квартир конкретного дома за полученные услуги, предоставляем отчеты о наших действиях по снижению долга.

**Что нового?**

Начиная с июля прошлого года, в сотрудничестве с SIA Fortum Jelgava мы помещаем в на-

шей Информационной системе данные о долгах за тепловую энергию. Эту информацию каждый месяц готовят и передают нам специалисты SIA Fortum Jelgava. Надеемся, что такая открытость выгодна всем – как нашим клиентам, так и поставщикам тепла.

Мы завершили работу над электронными версиями домовых книг. Полные данные по домам будут доступны пользователям нашей Информационной системы уже в феврале 2013 года. Следующий объемный пласт информации, который хотим сделать доступным владельцам квартир для просмотра, термографические исследования каждого дома. Это изображения, сделанные специальной инфракрасной камерой и помогающие визуально оценить потери тепла в доме. Возможно, такие снимки помогут жителям принять решения о присоединении к программе реновации жилья.

Основываясь на опыте прошлых лет, мы работали над усовершенствованием методики подсчета платы за тепло с использованием определителей расхода теплоты (алокаторов). Для первых и последних месяцев отопительного сезона, а также для периодов с неравномерным потреблением, разработана методика выравненных платежей – ее положи-

тельно оценили все старшие по дому. Эта методика не допускает начисления математически правильной, но несоразмерно высокой платы для отдельных квартир. Единственный болезненный вопрос – это необходимость добиться того, чтобы владельцы квартир большинством голосов приняли эту методику в порядке, установленном законом.

**Теперь и счета за тепло**

Мы продолжаем получать предложения владельцев квартир по улучшению нашей работы. За это говорим спасибо. Не всегда в нашем распоряжении достаточно много ресурсов, чтобы сразу воплотить все наши замыслы. Нужно напомнить, что все программное обеспечение нашей Информационной системы мы разработали и поддерживаем сами, что наравне с будничными задачами составляет большую нагрузку.

Многие пользователи системы спрашивают о возможности оплаты счетов SIA Fortum Jelgava прямо с домашней страницы нашего предприятия. Сейчас мы активно работаем над этим и такую возможность обязательно предложим уже в этом году.

и охотно спешит решить вопрос с неоплаченным долгом.

– **Может ли должник лишиться квартиры?**

– В некоторых случаях мы можем обратиться взыскание долга на имущество. Это происходит в том случае, когда суммы задолженности уже значительны. Еще год-два назад в таких ситуациях мы полагали, что собственники просто уехали за границу на заработки. Надеялись, что они вернуться и заплатят по счетам, но поскольку этого не происходит, JNIP не остается ничего другого, как требовать продажи квартиры с аукциона. Конечно, и в таких случаях мы выясняем мнение остальных владельцев квартир и только после этого делаем столь радикальный шаг.

На данный момент несколько дел переданы на исполнение и находятся, так сказать, в процессе. Но в трех случаях аукцион, к сожалению, уже произошел.

– **Иногда человек объявляет себя банкротом, и с него нечего взять. Что тогда происходит с долгом?**

– Неплатежеспособность физических лиц – большая проблема для домов и управляющего. Соответствующий закон до конца не урегулирован, поэтому после банкротства владельца квартиры его долги остаются висеть «в воздухе». Взыскать с банкрота нечего, и получается, что по его квартирным счетам должен платить весь дом. На наш взгляд, это неправильно, и мы обратились со своими предложениями как в Министерство

юстиции, так и к омбудсмену и надеемся, что будем услышаны и сможем ждать позитивные перемены.

– **Как правильно поступать неплательщику, попавшему во временные трудности и не желающему лишиться имущества?**

– Можно найти решение для любой проблемы, и у жителей есть возможность расплатиться по счетам постепенно. Пока они выполняют соглашение о выплате долга, JNIP не подает иск в суд.

– **Какими проблемами ваш отдел планирует заниматься в новом сезоне?**

– Надо сказать, что не все проблемы можно спрогнозировать. Юридический отдел это место, куда люди приходят за помощью в самых разных житейских ситуациях. Соответственно, мы оцениваем суть проблемы и ищем общее решение. Владельцы квартир все чаще просят нас обратить внимание на соседей, которые своими действиями или бездействием наносят вред общей собственности. Например, в холода они не отапливают собственные квартиры, в результате чего замерзает водопровод или канализация и страдает весь дом. Это недопустимая ситуация, и соседи имеют право требовать, чтобы такой человек понес ответственность. В худшем случае он может потерять свою собственность.

– **Разве можно по такой причине выселить владельца приватизированной квартиры?**

– Закон позволяет остальным собственникам квартир обращаться в суд против человека, который сво-

ими действиями вредит остальным квартировладельцам, не соблюдает санитарные, противопожарные и прочие нормы и нормы.

– **Выходит, у приличных людей появилась надежда избавиться от соседа-буяна?**

– Да, это определяется Законом о квартирной собственности, но каждый случай мы тщательно оцениваем. Получив решение сообщества собственников квартир, мы обращаемся в муниципальную полицию и просим выдать акты, фиксирующие нарушения со стороны такого жильца в течение какого-то времени (поэтому другим собственникам важно вызывать полицию каждый раз, когда проблемный сосед нарушает их покой или вредит общей собственности). Эти акты служат дополнительными доказательствами при подаче иска в суд. Но бывает и так, что такой человек после предупреждения осознает, что поступал недопустимо, и исправляется.

– **Честные жители часто недовольны управляющим, потому что не знают, какие меры он принял против должников. Почему бы не сообщать об этом всему дому?**

– Уже сейчас каждый собственник квартиры, зарегистрированный в информационной системе JNIP ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)), может получить сведения о своем доме. В этом году планируем размещать в интернете более обширные сведения о долгах по каждой квартире (видеть их смогут только собственники жилья в этом доме), а также информацию о действиях JNIP по отношению к каждому из неплательщиков. **В**



Алвис Стражинскис, руководитель отдела IT и анализа JNIP

## Не теряйте связи даже за границей

Как и раньше, мы предлагаем клиентам нашего предприятия регистрироваться для использования Информационной системы. Сейчас особый акцент ставим на тех собственниках жилья, которые отправились работать за границу или сдают свою недвижимость. Хотим дать им возможность участвовать в обслуживании своей квартирной собственности так, как это предусмотрено договором. Часто у уехавших нет информации, какие решения приняты в доме, какие долги накопились за квартирой. Сейчас все выписанные счета сохраняются в нашей Информационной системе и любой владелец квартиры может следить за изменениями на расстоянии.

Также нанимателям квартир, которые являются третьими лицами, будет дана возможность использовать Информационную систему, но их права на просмотр информации будут ограничены. То, какая информация будет доступна нанимателю, сможет установить сам собственник кварти-

ры. Например, это может быть право на сдачу показаний водных счетчиков, просмотр счетов и их оплата, а также другая информация, не содержащая личных данных других владельцев квартир.

## Еще быстрее, еще удобней

Постепенно мы планируем отказаться от ежемесячной рассылки счетов на электронную почту клиентов. Мы часто получаем сведения от клиентов о том, что счет не выслан или не хватает какой-то информации. Причиной этому, как правило, неправильно указанный электронный адрес, переполненный или неактивный почтовый ящик. В будущем в электронных письмах нашего предприятия будет содержаться информация о том, что следующий счет подготовлен, а также ссылка для его скачивания из нашей Информационной системы.

Вдобавок новым пользователям Информационной системы больше не нужно будет ждать следующего месяца, чтобы получить электронный счет – как только клиент зарегистрируется в системе, счет для него будет доступен незамедлительно.

Посетите домашнюю страницу [www.nip.lv](http://www.nip.lv), зарегистрируйтесь в разделе *e-lietas*. Регистрация не влечет за собой никаких дополнительных обязательств и необходима только для идентификации пользователя, потому что информация, которая введена в систему нашего предприятия, не может быть доступна всем желающим, но только владельцам квартир конкретного дома.

Приглашаем всех собственников жилья пользоваться возможностями нашей Информационной системы, обращаясь и к тем, кто не проживает в своих квартирах. Будем решать все вопросы путем диалога, ведь часто именно неинформированность порождает слухи о том, что с квартирой или счетами «происходят загадочные дела», чего на самом деле не бывает. **В**



Виктор ИВАНОВ, инженер-электрик

**В 2012 году особо актуальным был вопрос об эксплуатации лифтов в жилых домах. В домах под управлением SIA «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde» имеется 68 лифтов. Большая их часть произведена в Белоруссии еще в советское время. Первые лифты в Елгаве были установлены в 1972 году, то есть 40 лет назад. Ресурс же такого лифта – 25 лет.**



Виктор Иванов, инженер-электрик JNIP

не могут пользоваться лифтом. Уже три месяца сообщество собственников квартир не может прийти к согласию о замене подъемного механизма. Ведь владельцы квартир в двух подъездах, где лифты пока функционируют исправно, не имеют однозначного мнения о ситуации в третьем подъезде. Можно только представить, какие неудобства приходится терпеть жителям, которые так долго остаются без лифта. Многие собственники квартир в соседних подъездах отказываются от голосования, не понимая, что завтра такая же ситуация может повториться на их лестничной клетке.

Наше предприятие готово обеспечить средства для необходимых ремонтных работ, если жители готовы расплатиться в срок не более шести месяцев. Но собственникам квартир все равно необходимо принять решение о начале ремонта.

По прогнозам в ближайшие 2-5 лет капитальный ремонт потребует 25-30 лифтам Елгавы, общая стоимость работ – примерно 200 000 латов. Но все эти ремонты не решают главной проблемы. Необходима замена лифтов, и только это обеспечит жителям необходимый комфорт и безопасность. Принимая во внимание то, что стоимость установки нового лифта составляет примерно 25 000 латов, а в Латвии действует около 7000 лифтов, всей стране в ближайшем будущем придется инвестировать около 175 000 000 латов. Без поддержки государства жителям эту проблему не решить. **В**

Практически все лифты исчерпали свой ресурс и продолжают функционировать благодаря резерву, предусмотренному изготовителем, и работе обслуживающих организаций. Сейчас еще удастся «оживить» лифт, продлить срок его эксплуатации на несколько лет, заменив главные детали.

Но по причине экономического кризиса возможности владельцев квартир финансировать необходимые ремонтные работы ограничены. Например, замена подъемного механизма стоит примерно 5000-6000 латов, а для многих домов это весьма ощутимая сумма.

В 2012 году лифты в трех домах были на долгое время отключены, потому что владельцы квартир здесь не могли своевременно принять общее решение о способе оплаты ремонтных работ. Сейчас жители одного подъезда в трехподъездном доме

## И ПРО РЕМОНТ!

В зимнее время в старых жилых домах часто замерзают трубы холодной воды. В 2012 году JNIP в семи таких зданиях провел саморегулирующиеся кабели-обогреватели для водопроводов. Такой кабель меняет мощность в зависимости от температуры окружающей среды, ему не нужен терморегулятор. Потребление электроэнергии в такой системе невелико, мощность кабеля составляет 10-26 Вт/м. Система обогревающих кабелей успешно выдержала проверку – этой зимой не было ни одного случая замерзания холодного водопровода.

## МОГУТ ЛИ ЖИТЕЛИ ВЫБИРАТЬ, КАКИЕ РАБОТЫ ПРОВОДИТЬ ВО ВРЕМЯ РЕНОВАЦИИ, А ОТ КАКИХ ОТКАЗАТЬСЯ?

Владельцы квартир могут принимать решения о работах по реновации, но должны учесть рекомендации энергоаудитора о необходимых этапах реновации и их эффективности. Ведь для получения софинансирования по программе ERAF дому необходимо выполнить следующие условия: во-первых, после реновации общее количество потребляемой домом тепловой энергии должно сократиться на 20%,

во-вторых, потребление тепловой энергии в доме не должно превышать 100-120 kWh/m<sup>2</sup> в год. Наш опыт показывает, что для получения максимального эффекта при реновации необходимо провести как можно больше мероприятий. Это доказывает пример дома на улице Кр. Хелманя, 3, утепленного при поддержке Германии. В 2010 году этот дом был признан самым энергоэффективным в Латвии. **B**

### ФАКТ

Некоторое время назад домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* вывешивало на лестничных клетках списки квартир, владельцы которых накопили особенно большие долги. Таким образом управляющий надеялся усомнить неплательщиков. Однако Инспекция защиты данных посчитала это нарушением прав должников и наложила на домоуправление штраф – 1500 латов, сообщил депутатом Рижской думы Эрвин Страупе, глава *Rīgas namu pārvaldnieks*.

## БОЛЬШЕ НАДЕЖДЫ ХОЗЯЙСКИМ ЖИЛЬЦАМ

Комитет жилья и среды Рижской думы одобрил повышение планки доходов для жителей денационализированных домов, желающих получить муниципальную квартиру.

Ранее в квартирную очередь принимали только хозяйских жильцов, средний доход которых за последние три месяца не превышал 250 латов, если человек проживает один, и 200 латов на каждого члена семьи.

Однако председатель комитета Вячеслав Степаненко сообщил, что получает много жалоб от рижан, доходы которых на несколько латов (а иногда – всего на несколько

сантимов) превышают установленную самоуправлением планку. Такие люди остаются заложниками домовладельцев и не имеют надежды на спасение.

Повышение потолка доходов для претендентов на муниципальное жилье восстановит справедливость по отношению к сотням семей. Предложение вступит в силу, если получит одобрение Рижской думы. **B**

### ВОПРОС

## В КВАРТИРЕ ЗАДЕКЛАРИРОВАЛСЯ ЧУЖАК!

«В моей квартире задекларировался незнакомый человек! Я узнал об этом случайно, получив квитанцию от домоуправления и заметив, что в графе «Вывоз мусора» теперь числятся не два жителя квартиры – я и моя жена, – а и третий, посторонний, человек. Что происходит и как выписать чужака?»

Отвечает секретарь Комиссии по регистрации места жительства Рижской думы Сандра Замуре:

– За последние три года число жалоб на незаконно задекларировавшихся лиц в Риге удвоилось. В 2012 году мы получили 12000 таких сигналов, аннулировали около 5000 деклараций.

Закон о декларировании места жительства позволяет латвийцам прописываться по любому адресу через интернет и без предъявления документов, доказывающих их право пользования данной квартирой. Этим и пользуются обманщики. Если вы действительно не

знаете человека, задекларировавшегося в вашей квартире, пишите заявление об аннулировании его прописки. Подать заявление можно в любом центре приема посетителей Рижской думы (например, по ул. Бривибас, 49/53).

Однако в Департаменте жилья и среды предупреждают, что право пользования вашей квартирой имеют близкие родственники – супруг, дети, родители и нетрудоспособные братья и сестры. Также задекларироваться по вашему адресу может человек, которому вы сдаете жилье по письменному договору найма. **B**

Как снизить платежи за тепло? Конечно, нужно утеплять дома – с этим никто не спорит. Но утепление домов потребует еще лет 15. Как минимум. Это долгий процесс, за который нужно платить, между прочим, самим жителям. А счета нужно оплачивать уже сегодня. И нужно искать оперативные решения.

Во-первых, нужно снизить ставку НДС на тепло с 12% до 5% и отменить акцизный налог на газ. Эти решения должны принимать правительство и Сейм. Во-вторых, правительству следует возобновить софинансирование квартирных пособий. Трудно понять логику правительства, именно с 1 января этого года отменившего свое софинансирование и переложившего груз на плечи самоуправлений. Но, несмотря на это свинство со стороны правительства, мы в Риге продолжим выплачивать пособия в полном объеме, хотя нагрузка на наш бюджет удвоится.

Мэр Риги Нил Ушаков (газета NRA)

## ТЕПЕРЬ – РАЗДЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ ЗА ТЕПЛО

Жители Латвии получили февральские квитанции за тепло и всерьез задумались о том, как пережить последний месяц зимы – тепло стоило 1,5-2 лата в расчете на квадратный метр жилплощади. Столичное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* поняло, что получить от владельцев квартир полную плату сразу уже не получится.

С 18 февраля любой человек, обратившийся в свой филиал *Rīgas namu pārvaldnieks*, может заключить соглашение о постепенной выплате теплового счета. Домоуправление выдвигает следующие условия:

- 50% стоимости тепловой энергии необходимо оплатить сразу, другие 50% – после отопительного сезона.
- участвовать в программе могут только жители, накопившие не больше 200 латов долга (это не относится к клиентам, до 31 декабря заключившим с домоуправлением соглашение о постепенной выплате долга).

Заключить договор об оплате тепла по графику жители Риги могут, обратившись в филиалы *Rīgas namu pārvaldnieks* по следующим адресам:

- Участок *Sarkandaugava*, ул. Тилта, 11/1, LV-1005
- Участок *Vecmīlgrāvis*, ул. Балтасбазницас, 52, LV-1015

- Участок *Plavnieki*, ул. А. Деглава 106/4, LV-1082
- Участок *Purvciems*  
Отделение *Purvciems* – ул. Дзэлзавас, 17, LV-1082  
Отделение *Mežciems* – ул. С. Эйзенштейна, 59, LV-1079
- Участок *Daugava*  
Отделение *Kengarags* – ул. Аглонас, 39, LV-1057  
Отделение *Krasts* – ул. Маскавас, 168, LV-1019  
Отделение *Daugava* – ул. Маскавас 268/1, LV-1063
- Участок *Jugla*, Бривибас гатве 430а, LV-1024
- Участок *Kurzeme*, ул. Мартина, 7, LV-1048  
Отделение *Bullupe* – ул. Гобас, 6а, LV-1016  
Отделение *Spilve* – ул. Дзирциема, 52/2, LV-1050
- Участок *Zemgale*, ул. Э. Смильга, 46, LV-1002  
Заявления также принимает Центр обслуживания клиентов Рижской думы по ул. Бривибас, 49/53. **B**

### ВОПРОС

## НУЖНО ЛИ ПЛАТИТЬ?

«Добрый день! Хочу знать, правильно ли поступает управляющий, начисляя мне плату за вывоз мусора. Я владею квартирой в Иманте, где и задекларирован. Плачу там за все коммунальные услуги, в том числе за вывоз отходов. Но моя девушка живет в Кенгарасе.

Мы планируем пожениться, но пока не съехались. Я провожу с любимой примерно 3-4 дня в неделю, остаюсь у нее ночевать. Управляющий это приметил и начал присылать ей увеличенные счета за вывоз мусора – на двоих человек вместо одного. Скажите, должны ли мы их оплачивать?» Владимир

Отвечает Ингрида Мутьянка, глава Управления обслуживания жилья Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Нужно ли платить за отходы по «второму» месту жительства? Этот вопрос не определяется ни одним нормативным актом. На практике каждый управляющий выбирает свое решение, согласуя его с сообществом собственников квартир по данному адресу.

Другое дело, если владелец квартиры надолго отлучается. Такая ситуация предусмотрена правилами Кабинета министров «Порядок оплаты за услуги, связанные с использованием

квартирной собственностью». В 11 пункте данных правил сказано: если человек, проживающий в квартире на законных основаниях, временно отсутствует на протяжении, как минимум, семи дней, он не должен платить за вывоз отходов, ассенизацию, канализацию и воду (если эти услуги не учитываются с помощью счетчиков). Однако владелец квартиры должен заранее сообщить управляющему о своем отъезде, а также дать знать о возвращении. Управляющему нужно показать документ, удостоверяющий факт отсутствия жильца, например, выписку из стационара или железнодорожный билет.

Плата за коммунальные услуги не подлежит перерасчету, если временно отсутствовал единственный жилец данной квартиры. **B**

### ПРОБЛЕМА

## КУДА СДАТЬ ПЕРЕГОРЕВШИЕ ЛАМПЫ?

«Пару лет назад после евроремонта мы установили в квартире энергоэкономичные лампы. Все хорошо, потребление электричества сократилось. Но со временем даже эти светильники перегорают. Мы слышали, что выбрасывать их просто так нельзя. Подскажите, как правильно утилизировать лампы нового поколения?»

При поддержке Рижской думы опасные отходы вроде перегоревших ламп, старых телевизоров и мониторов, масел и проч. можно бесплатно оставить в специальных контейнерах по следующим адресам:

- ул. Дунтес, 13
- ул. Даугавгривас, 31
- Виенибас гатве, 117
- ул. Циема, 3
- ул. Г. Астрас, 7
- на въезде на полигон «Гетлини». **B**