

# Делаем Вместе!

№3(55), март 2013

**ВСЁ ОБ ОТОПЛЕНИИ  
ЗА ГОД ДОЛГИ НАСЕЛЕНИЯ  
ВЫРОСЛИ НА 8 МИЛЛИОНОВ.  
КУДА ДАЛЬШЕ?**

Стр. 8



**СДАВАЙ, НО ПРОВЕРЯЙ  
КАК НЕ ПРОГАДАТЬ,  
ПУСКАЯ В КВАРТИРУ АРЕНДАТОРА**

Стр. 10-11

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## 1-е АПРЕЛЯ – ВРЕМЯ ОТЧЁТОВ ПО ДОМУ!

Узнайте, куда управляющий тратил  
ваши деньги в 2012-м году

Стр. 3-4



## КАК ПРАВИЛЬНО ПЕРЕНЯТЬ ДОМ?

Инструкция  
для собственников квартир,  
желающих равноправия  
с обслуживающей организацией

Стр. 6-7

Стр. 6-7





# ЛОВУШКА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

## Как не стать должником поневоле?

«Хочу поделиться с читателями проблемой, которая влетела в копеечку моей семье. Речь идет об уплате налога на недвижимое имущество. Из-за собственного незнания и глупых накладок мы уплатили лишние два лата за свою квартиру, а моя любимая девушка в таких же обстоятельствах переплатила почти 30 латов, – сообщает наш читатель Кирилл.

– Я всегда оплачиваю счета самостоятельно и поэтому очень удивился, когда в феврале 2013 года мне пришла квитанция от Управления по доходам Рижской думы с просьбой оплатить налог на недвижимость за текущий сезон, а также... покрыть задолженность за 2012 год! – рассказывает Кирилл – Я позвонил в управление и начал выяснять, откуда у нашей семьи, которая очень щепетильно относится к оплате счетов, взялся долг по налогу за квартиру?

Мне объяснили, что в феврале 2012 года я должен был получить очередной счет за жилищный налог. Но в прошлом году я такого послания от Управления по доходам точно не получал. «В таком случае, – ответил специалист, – вы должны были в те-

чение месяца позвонить нам и затребовать копию квитанции!»

Но мы-то не знали ни о необходимости платить налог за квартиру, ни об обязанности самим обращаться за квитанцией в самоуправление. Я начал задавать вопросы знакомым и выяснил, что счета от Управления по доходам не получили многие. Так люди и становятся должниками против собственной воли.

В Управлении по доходам я поинтересовался: «Что было бы, если бы до меня не дошла и квитанция за 2013 год?» «За каждый просроченный день на основной налог начисляются штрафные санкции, – объяснили в учреждении. – Когда вы накопили бы 50 латов пени, мы выслали бы вам повторное предупреждение».



По-моему, это очень несправедливо по отношению к честным налогоплательщикам. Лично я заплатил за просрочку около четырех латов, но моя любимая девушка накопила почти 30 латов штрафа. Она и дальше не знала бы, что осталась в должниках и наказана штрафными санкциями, если бы не услышала от меня эту историю и не обратилась за пояснениями в Управление по доходам.

Хочу обратиться ко всем собственникам квартир, домов и земли в Риге. Если в феврале 2013 года вы не получили налоговые квитанции от Управления по доходам Рижской думы, поскорее требуйте выслать вам копию. Иначе и глазом моргнуть не успеете, как сделаетесь должником и вас накажут пенями!» **B**

## Комментирует глава Управления по доходам Рижской думы Илмар Зиедонис:

– Накладки с рассылкой квитанций действительно случаются, поэтому просим всех жителей Риги, владеющих зданиями или землей и до 15 марта не получивших оповещение об оплате налога на недвижимость за 2013 год,

письменно информировать об этом наше учреждение. В таком случае мы высылаем налоговую квитанцию повторно.

Адрес Управления по доходам Рижской думы: Рига, ул. Терезес, 5, LV-1012. **B**

### ФАКТ

С 1 марта рижане будут платить за теплоэнергию по прежнему тарифу – 42,81 лата за мегаватт-час. Такая же цена прогнозируется и в апреле. По сравнению с январем тариф в столице уменьшился на 4,4%.

## УПРАВЛЯЮЩИЕ СПРАШИВАЮТ ПОЛИТИКОВ

Нынешняя зима показала, что проблемы коммунальных услуг, тарифов и обслуживания жилья – ключевые для жителей Латвии. Это настоящий театр военных действий, где и собственники жилья, и их представители-управляющие должны проявить максимум терпения и сообразительности, чтобы защитить свои права.

Летом 2013 года в Латвии состоятся выборы в местные самоуправления. Многие партии претендуют на власть в городах и волостях страны. Но как жителям правильно проголосовать, если они не знают мнения политиков по главным жилищным вопросам?

Латвийская ассоциация управляющих и Рижская ассоциация управляющих приглашает руководителей политических партий четко и конкретно объяснить, что они намерены сделать, чтобы:

- помочь жителям в утеплении жилья?
- улучшить качество коммунальных услуг?
- улучшить качество работы управляющих?
- обеспечить нуждающихся квартирными пособиями?
- ввести прямые расчеты с поставщиками услуг?
- ввести индивидуальный учет тепла, воды?
- снизить коррекцию воды?
- улучшить нормативные акты, касающиеся жилищно-коммунальных вопросов?

Мы надеемся, что политики изложат свою программу решения жилищно-коммунальных проблем. Это поможет жителям определиться на муниципальных выборах, а также – проследить за тем, чтобы депутаты выполнили свои обещания. Мы просим все партии, стартующие на выборах в столице, прислать нам ответы и опубликуем их в апрельском номере «Делаем вместе!» **B**

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

На заказы через интернет скидка 10%

**OROLS**  
 УЧЕТ ВОДЫ

67812195 info@orols.lv  
 www.orols.lv

www.assam.lv

Раздвижные алюминиевые **ЛОДЖИИ**, разных конструкций от 300 Ls

**ОКНА. МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ** низкие цены

Отделочные работы

**ПЕНСИОНЕРАМ СКИДКИ НА ОКНА!**

Рига, ул. Лиенес, 1 (вход с Красотаю, 20)  
 тел: 67790789, 22385482, 27646064

www.assam.lv

**Utori** ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

**ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ**

**ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ:** на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN. Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

**ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%**

**Sistemserviss**

ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА

ОПЫТ 20 ЛЕТ

• **ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ**

• СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА  
 • МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ

20040513, 67245756

✓ 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!**

Новости каждый день



# ОТЧЕТ ПОШЁЛ!

## К 1 апреля домоуправы обязаны объяснить жителям, как тратили их деньги

Илона МИЛЛЕР

**На этой неделе владельцы квартир смогут напомнить управляющим, кто в доме хозяин. Начиная с 1 апреля домоуправления обязаны предоставить отчеты за обслуживание в 2012 году. Волшебная бумага показывает, какими были реальные доходы дома в прошлом сезоне, а также – куда и как потрачены средства, полученные управляющим от жителей.**

### Право на информацию

К сожалению, не каждый собственник жилья знает о своем праве на годовой отчет от домоуправления. Зато потом начинаются огорчения: владельцы квартир утверждают, что управляющий не предоставляет информации, держит их в полном неведении и вертит цифрами, как только захочет.

Да, бывает и так, что управляющий злобно утаивает от клиентов правду. Но куда чаще мы сами не пользуемся правом на информацию. Годовой отчет домоуправления, будучи составлен по всем правилам, дает владельцу квартиры полное представление о том, как обслуживается его недвижимость. На основании отчета можно проверить работу управляющего и даже принять решение о переходе к другой обслуживающей организации (если прежняя не предоставила жителям понятных или достоверных цифр).

Руководитель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал, как жители могут получить отчеты домоуправления и к каким нюансам документа следует присмотреться с особой зоркостью.

### Закон для «неперенятых»

– Обязанность домоуправления отчитаться перед жителями описана в правилах Кабинета Министров №1014, – говорит Игорь Трубка. – Тут же сказано, что каждый год до 1 апреля управляющий обязан под-

готовить для клиентов информацию о том, как в прошлом сезоне он использовал их средства.

**– Для всех ли домоуправлений действует это правило?**

– Не для всех. Оно распространяется только на домоуправления, обслуживающие приватизированные дома, до сих пор не перенятые жителями с баланса государства или самоуправления. Одним словом, многоэтажки, в которых нет общества собственников или уполномоченного лица.

**– Как насчет перенятых жильцами домов?**

– В домах, где создано общество собственников или имеется уполномоченное лицо, перенявшее здание у города или государства, действует немножко другая система. Здешние жители тоже имеют право на ежегодный отчет управляющего. Но то, как и когда он будет отчитываться перед владельцами квартир, определяют не правила КМ, а сами жители. Сроки и условия отчета должны быть записаны в договоре с управляющим.

### Просто потребуйте!

**– Приватизированных, но не перенятых жителями домов, как известно, очень много. В Риге – вообще большинство....**

– Это действительно так. Поэтому и понадобились правила Кабинета министров, четко указывающие, когда управляющий должен предоставлять жителям таких домов информацию по обслуживанию недвижимости в прошлом году. Каждый год до 1 апреля домоуправление обязано разослать владельцам квартир извещение о том,



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

где и как они могут ознакомиться с новым отчетом.

**– То есть сам отчет домой собственнику не присылают?**

– Как правило, нет. Поэтому важно не прооргать приглашение явиться за информацией. Оно может быть опубликовано на домашней странице обслуживающего предприятия, помещено отдельной строкой на очередном счете за квартиру или вывешено в подъезде. Обращайте внимание на такие объявления!

**– Но предположим, житель пропустил приглашение. Что тогда?**

– Любой владелец квартиры имеет право после 1 апреля явиться в домоуправление и попросить ознакомиться его с отчетом за прошлый год, а также за все предыдущие годы. Эта информация является составной частью домового дела, она должна быть в любой момент доступна.

### Может ли дом заработать?

**– Отчет выдают на руки или позволяют прочесть его на месте?**

– По просьбе владельца квартиры ему должны вручить копию отчета.

**– Знаете, наши читатели часто жалуются на дорогие отчеты управляющего. Да, бумажку с цифрами он прислал, но указал**

**только суммы доходов и расходов дома. Пойди разберись...**

– В тех же правилах Кабинета министров №1014 сказано, как должен выглядеть ежегодный отчет управляющего. Это довольно содержательный документ, в котором хозяину квартиры должны быть предоставлены сведения о каждом ремонте, каждой аварии, накоплениях дома...

**– Расскажите, какие позиции мы должны найти в правильно составленном отчете!**

– Давайте вместе посмотрим на правильный образец этого документа. Первым делом управляющий обязан сообщить, сколько средств оставалось на счете дома на начало 2012 года. Это может быть как положительная, так и отрицательная сумма. Знак минуса появляется в случаях, если в 2011 году дом перерасходовал средства или авансом получил от домоуправления большие ремонтные работы.

**– Смотрю, дальше идет доходная часть. В ней учитываются деньги, полученные управляющим от жителей в 2012 году?**

– Да, только я бы не называл это доходами дома. Это средства, которые владельцы квартир уплатили домоуправлению с конкретными целями: на страхование дома, на оплату аренды земли и налога на недвижимость. А вот дальше появляется статья «Другие доходы».

**– Какие доходы могут быть у обычной многоэтажки?**

– Здесь обслуживающая организация показывает, сколько денег дом получил от аренды помещений общего пользования – чердаков или подвалов, от размещения на его стенах рекламы, а на крыше – оборудования интернет-провайдеров.

**– Эти деньги должны остаться на счете дома?**

– Разумеется, ведь если средства заработаны за счет собственности

владельцев квартир, они должны поступать в фонд дома. Это чистый доход жителей, который они могут потом использовать, например, на ремонт. Домоуправление может взять только небольшую плату за менеджмент – порядка 10-15% от заработанной на рекламе или аренде суммы.

### «Санитарные» деньги потрачены!

**– Дальше в годовом отчете управляющего должны показаться расходы дома?**

– Да, первая и главная позиция – это санитарная уборка общей собственности. Обслуживающая организация должна показать, сколько денег она получила на эти цели от жителей, а сколько реально потратила. Обычно запланированная сумма оказывается больше действительно израсходованной. Но как будет в этом году, сказать сложно, потому что зимой много средств ушло на очистку крыш от снега и льда. Поэтому «санитарного» излишка в 2012 году может и не оказаться.

**– Предположим, что наш дом сэкономил на санитарной уборке. Что происходит с этими деньгами дальше?**

– Остаток средств должен перейти на 2013 год, он является частью общего фонда дома. Но уточню один момент: иногда жители возмущаются при виде сумм, запланированных домоуправлением на санитарную уборку – говорят, что этих денег хватило бы на содержание трех дворников, а работает только один. На самом деле домоуправления тратят эти средства не только на зарплаты уборщицы и дворника. Сюда входят налоги, отпускные, больничные, а также траты на закупку материалов и спецодежды, дератизацию и дезинсекцию, вывоз листьев, очистку крыш и так далее.

Продолжение на стр. 4

## 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

■ Buļļupe, 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 18 апреля

### Газета «Делаем вместе!»

Издатель:  
SIA «EGO projekts»  
Регистрационный номер: 000703294  
Телефон: 20042031

Отдел рекламы: 28681192  
<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011  
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# ОТЧЕТ ПОШЁЛ!

← Начало на стр. 3

## Внимание, авария!

### – За какие еще траты должно отчитаться домоуправление?

– Обязательно – за техническое обслуживание дома (сюда входит забота о водопроводе и канализации, теплосистеме, электроснабжении и проч.), а также за плановые ремонты.

### – Вот с этого момента поподробнее, пожалуйста!

– В этой позиции своего отчета управляющий обязан точно и подробно перечислить все ремонтные работы, которые он провел в доме в 2012 году. Утепление наружных стен, установка новых дверей, замена окон в подъездах – все должно быть скрупулезно расписано, разумеется, с указанием стоимости каждого ремонта или работы по благоустройству.

### – А если запланированный в доме ремонт не был исполнен?

– В отчете жители увидят, сколько денег на эту работу накоплено.

### – Как управляющий должен описать аварийные ремонты, сделанные в 2012 году?

– Он обязан их перечислить, опять-таки с указанием стоимости. Но сведения об авариях необходимо давать жителям в течение всего года. Например, если остановился лифт, приключилась течь в подвале, управляющему следует разослать владельцам квартир или вывесить в подъезде сообщение о будущем срочном ремонте и проинформировать жителей о том, где можно ознакомиться с его сметой. После ликвидации аварии управляющий в течение 10 дней сообщает владельцам квартир, сколько эти работы дому стоили.

## Тайна зарплатной ведомости

### – А должен ли управляющий рассказать жителям о размерах своей зарплаты в 2012 году?

– В отчете есть особые позиции, описывающие расходы д/у на управление домом и административные расходы. Настоящий заработок управляющего вычислить по ним будет сложно, потому что этот человек наверняка обслуживает и другую недвижимость. Зато жители увидят, сколько управляющему заплатил их конкретный дом.

### – Чем расходы на управление отличаются от административных затрат?

– Видите ли, жители дома могут передать домоуправлению только функцию обслуживания, а управление вести самостоятельно. Тогда у обслуживающей организации будут иметься только административные затраты.

Сюда входит содержание помещений домоуправления, техники, зарплаты работников. Если же организация выполняет функцию управляющего, то жители должны оплатить еще и бухгалтерию, юридические услуги и ведение домашнего дела.

## Предвидеть непредвиденное

### – Я смотрю, что в ежегодном отчете должна значиться такая вещь, как непредвиденные расходы домоуправления. Что это?

– Обычно жители оплачивают непредвиденные расходы в размере 1-2 сантиметров с квадратного метра жилплощади ежемесячно. Так в доме набирается небольшой резервный фонд, которым управляющий может распоряжаться без разрешения общего собрания.

### – Куда же он может пустить наши накопления?

– Об этом расходе он тоже обязан сообщить в отчете жителям. Тратить эти деньги можно на мелкий непредвиденный ремонт или на ту же очистку крыш от снега, если в основном фонде дома средств на это не хватило.

### – На какие итоговые цифры отчета должны обратить внимание жители?

– В конце отчета управляющий сообщает, сколько денег осталось на счету дома в конце 2012 года, а также – какова общая задолженность владельцев квартир по коммунальным платежам.

### – Можно ли узнать из отчета, кто именно из соседей задолжал за квартиру большие суммы?

– Нет, домоуправление имеет право выдать такую информацию только человеку, который на общем собрании собственников был уполномочен представлять интересы всего дома.

## Теперь отчёты – во всех договорах

– Вы обмолвились, что в договоре между обществом собственников и домоуправлением должно быть указано, в какой срок управляющий предоставляет жителям отчет. Но в редакцию приходит несметное количество жалоб на то, что обслуживающая организация отказывается предоставлять клиентам информацию, а в договоре на этот счет ничего не сказано.

– У многих жителей перенятых домов на руках все еще находятся старые договора с домоуправлениями, в которых нет пункта о сроке годового отчета. Такие владельцы квартир на-

ходятся в подвешенном состоянии. А все почему? Потому что в нашем законодательстве имеется пробел! До 1 января 2012 года все договора между домоуправлениями и их клиентами следовало перезаключить в соответствии с Законом об управлении. Пункт о ежегодных отчетах должен быть внесен в них обязательно! Но не все управляющие выполнили требования закона. Владельцы квартир в таком случае должны настоятельно требовать перезаключения договора, а если домоуправление отказывается, искать более добросовестного управляющего. Ведь это тревожный знак.

## Ремонтные расходы счет любят

### – А если управляющий просто игнорирует требования жителей, не идет им навстречу или дает отчет в крайне усеченном виде?

– К сожалению, так случается. Мы обращались в Министерство экономики и в самоуправления с вопросом, что делать обиженным жителям. На муниципальное домоуправление можно подать жалобу мэру города или в Административный суд, а как бороться с частником? Увы, чиновники отвечают, что жителям придется наказывать управляющего самостоятельно. Они могут расторгнуть с ним договор и подать в суд, ведь не предоставление домоуправлением финансовой информации – это прямое нарушение прав людей, которые платят предпринятой деньги.

### – Из письма нашей читательницы: «Управляющий указал в смете, что истратил на замену труб в подвале 11 000 латов. Однако мы сомневаемся в том, что работы стоили именно столько». Как жители могут проверить правдивость отчета?

– Управляющий обязан вести на каждый дом отдельное дело, в котором помещается вся техническая и финансовая информация о выполненных работах. Поэтому любой владелец квартиры может попросить ознакомить его со сметой на конкретную работу.

### – Не должно ли домоуправление согласовать с жителями стоимость больших ремонтов, ведь речь идет о десятках тысяч латов?

– Если жители приватизированного дома не выполнили требования закона и не переняли дом, то управляющий не обязан согласовывать с ними стоимость работ. Например, муниципальное домоуправление самостоятельно проводит конкурс и закупку. Жителям приходится смириться или все-таки перенимать дом.

### – Простите, но разве это дает им больше возможности для контроля?

## ЧТО НАПИСАНО В ЗАКОНАХ?

### Правила Кабинета министров № 1014

«25. Управляющий ежегодно до 1 апреля отправляет владельцам квартир извещение с указанием места и времени (сайт в Интернете, стенд информации и др.), где можно ознакомиться с отчетом за предыдущий календарный год о собранных и израсходованных средствах на управление и обслуживание жилого дома (Приложение № 4). По просьбе владельца квартиры управляющий отправляет отчет за предыдущий календарный год о собранных и израсходованных средствах на управление и обслуживание жилого дома».

### Закон об управлении жилыми домами

#### Статья 11. Условия договора управления

... (2) В договоре управления должны быть указаны по меньшей мере следующие сведения и условия:

... 5) сроки и порядок предоставления отчета о выполненных заданиях по управлению, в том числе – отчета о расходовании финансов, переданных в ведение управляющего;

б) порядок, в котором управляющий предоставляет информацию владельцу жилого дома.

### Правила Кабинета Министров № 908

#### О ведении и актуализации домашнего дела

25. В четвертую часть домашнего дела включают:

25.1. распечатки бухгалтерских документов дома (за предыдущий месяц), которые получены от каждого собственника идеальной части жилого дома или владельца квартиры и которые подтверждают платежи, перечисленные поставщикам услуг – до последнего дня каждого следующего месяца;

25.2. показания счетчиков (как общего, так и индивидуальных или установленных в других помещениях) за предыдущий месяц, если расчеты с поставщиками услуг ведутся через посредство управляющего – до последнего дня каждого следующего месяца;

25.3. обзор фактических доходов и расходов жилого дома за каждый предыдущий квартал – до пятнадцатого числа первого месяца аналогичного квартала следующего года. Обзор фактических доходов и расходов жилого дома за предыдущий календарный год – до 31 мая следующего года;

25.4. документы, связанные с планированием технического содержания жилого дома – в течение 10 дней после утверждения соответствующего плана в порядке, оговоренном нормативными актами;

25.5. документы, подтверждающие выполнение работ по техническому содержанию дома (обслуживание теплосетей, электросетей, водопровода и канализации и прочих работ) – в течение двух рабочих дней после проведения соответствующих мероприятий или после подписания акта сдачи-приема работ;

25.6. информация об объеме накопленных средств – раз в год.

(...)

#### IV. Предоставление информации

27. Собственник жилого дома имеет право ознакомиться с материалами домашнего дела в присутствии ведущего дела.

– Конечно! В договор с домоуправлением они смогут внести условия о том, что ни один ремонт нельзя начинать без согласия жителей, а также – что ни одна работа не оплачивается домом без контроля старшего или уполномоченного лица.

## Управа на проход

– Жители рассказывают нам о беспредельной наглости иных управляющих, которые предоставляют им сметы на новые трубы в подвале, а на проверку оказывается, что и трубы в доме остались старые, и деньги куда-то пропали. Как действовать?

– Это уже уголовное дело. Договор и акт приемки работ, это основные документы, подтверждающие проведение в доме ремонта. Если эти бумаги подделаны, то жителям прямой путь в прокуратуру. В нашу Рижскую ассоциацию управляющих постоянно приходят пострадавшие, показывают фотографии якобы замененных тех-

нических узлов и коммуникаций. По документам работа проделана, а в действительности с дома просто списаны деньги.

### – В вашей практике бывали случаи, когда жители побеждали в судебном деле против управляющих-пройдох?

– Бывали! Но вот что настораживает: иные управляющие боятся огласки старых грехов и ведут себя крайне неадекватно. Когда жители, недовольные обслуживанием, пытаются перейти к другим домоуправлениям, старые организации всеми силами ставят им палки в колеса. Они понимают, что новый управляющий быстро раскусит их мошенничество, а там и до суда недалеко.

От редакции добавим, что любой контроль над управляющим начинается с получения годового отчета. Поэтому не поленитесь сходить в обслуживающую организацию и получить документ. Хоть бумажка и невелика, а свою пользу, будьте спокойны, обязательно принесет. **B**



# ПОПРОБУЙ ЗАПЛАТИ!

## Бедняки отдают за квартиру 34% дохода

Центральное статистическое управление подсчитало, сколько денег на содержание жилья тратит средний владелец или арендатор квартиры. Получилось 90 латов в месяц или 17,2% от дохода домашнего хозяйства.

В пакет затрат на содержание жилья вошли арендная плата или плата за обслуживание, налог на недвижимость, электричество, отопление, вывоз мусора, водоснабжение и канализация, а также ремонт и страхование квартиры.

Самые бедные жители Латвии тратят на жилье до 34% от дохода. ЦСУ докладывает: впервые с 2008 года средний доход жителей увеличился быстрее, чем расходы на жилье. Вроде бы все в порядке? А вот и нет! Только 12% жителей Латвии вносит

плату за квартиру без затруднений. В 2012 году 21,7% домашних хозяйств периодически оставались в должниках перед домоуправлениями из-за элементарного недостатка денег.

Количество семей, которые становились должниками чаще двух раз, с 2008 года выросло с 7,6 до 17,5%.

Самые большие сложности с оплатой счетов испытывают семьи, где один взрослый воспитывает детей до 17 лет. Долги за тепло и обслуживание имелись у 44% таких семей. **В**



### ФОТО МЕСЯЦА



### ТАРИФ – НА 3% НИЖЕ!

28 февраля в Риге была торжественно открыта когенерационная станция «Зиепниеккалнс», которая будет работать на биологическом топливе.

Теплоцентральный «Зиепниеккалнс» – одна из самых больших в Латвии, в которой для производства тепла используется щепа. Станция может производить 22 MW тепловой энергии и 4 MW электрической энергии. Возведение ТЦ обошлось в 11 миллионов латов, из которых 3,5 миллионов Риге присвоил европейский Фонд Кохезии.

Предприятие *Rīgas siltums* уже подало в Регулятор общественных услуг проект нового тарифа на тепло. Благодаря запуску станции «Зиепниеккалнс» и модернизации теплоцентрали «Засулаукс» тариф в столице будет понижен на 3%. **В**

## СЧЕТА В МАРТЕ – УЖЕ ПУГАТЬСЯ?

По прогнозам *Rīgas siltums*, в марте рижане заплатят за тепло на 18,5% меньше, чем в феврале. Это объясняется и колебаниями цены на газ, и природными явлениями.

Как пояснила руководитель отдела информации *Rīgas siltums* Линда Ренце, по подсчетам синоптиков, средняя суточная температура воздуха в феврале была на 2,1 градуса выше, чем в январе. Плюс сам месяц короче, а тут еще и тариф на тепловую энергию снижен на 4,4% – потому и счета должны быть поменьше. Однако дешевым мартовское тепло еще не будет.

На сегодня рижане должны *Rīgas siltums* около 25 млн латов. Как признал недавно в интервью Латвийскому радио руководитель компании Нормунд Талцис,

*Rīgas siltums* вынужден был взять короткий кредит на 22,5 млн латов, чтобы расплатиться с поставщиками энергоресурсов.

Напомним, что централизованное столичное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* настойчиво предлагает квартировладельцам перейти на доленую оплату услуг отопления: 50% оплачивать в зимний сезон, а остальные 50% по его окончании, последний срок – 30 сентября. Выравнивающие счета – последнее прибежище для тех, кто не хочет оказаться в долгах, но не имеет возможности зимой заплатить всю сумму.

– Всего заключено более 1500 соглашений о постепенной оплате тепла, – сообщил Крист Лейкалнс, представитель *Rīgas namu pārvaldnieks*, – интерес жителей очень велик: в феврале наши филиалы получили 18 000 звонков с вопросами о рассрочке. **В**

## КОГДА ЛЬГОТЫ СТАНУТ АВТОМАТИЧЕСКИМИ?

В феврале жители Латвии получили от самоуправления квитанции по налогу на недвижимость (НН). Налог можно уплатить сразу за год, а можно разбить платежи на четыре части. Срок первой оплаты – 15 марта. Тем временем Госконтроль сделал замечание столичному Управлению доходов самоуправления. По мнению проверяющих, это учреждение развело бюрократию, затрудняющую предоставление жителям льгот по налогу.

Госконтроль проверил качество администрирования налога на недвижимость в Риге. Ведомство проверяло отдельные дела, используя метод случайной выборки. В 19% удалось обнаружить необоснованно предоставленные льготы для плательщиков налога. Например, льгота распространяется на здание, в котором якобы предоставляются медицинские услуги, хотя в помещениях не зарегистрировано ни одно медицинское учреждение.

В 35% случаев самоуправление не воспользовалось возможностью своевременно взыскать налоговые задолженности, поэтому сейчас по истечению срока давности взыскать эти долги уже нельзя. В 2010 году общая задолженность по налогу на недвижимость в Риге составляла 10 миллионов латов, а в 2011 году она превысила 12 миллионов латов.

А главное: в 31% случаев самоуправление не воспользовалось возможностью предоставить автомати-

чески налоговые льготы владельцам недвижимости, хотя чиновникам доступна информация государственных регистров – Регистра репрессированных, Информационной системы о выданных инвалидных удостоверениях. Вместо того, чтобы получать льготы автоматически, владельцы квартир – инвалиды и репрессированные, вынуждены каждый год подавать заявление в Управление доходов самоуправления. Пожилым и больным людям приходится сидеть в очередях.

Ревизоры подчеркивают, что льготы предоставлялись только по заявлению налогоплательщиков, из-за чего на них ложилось дополнительное бюрократическое бремя. По результатам проверки самоуправлению направлены рекомендации по снижению бюрократического бремени для налогоплательщиков и улучшению администрирования долгов по налогу на недвижимость. **В**

### ФАКТ

### ОЧЕРЕДЬ УМЕНЬШИЛАСЬ НА 1000 ЧЕЛОВЕК

В январе 2009 года 7695 рижан ждали квартирной помощи от Рижской думы. В среднем столица расселяла по 155 семей в месяц. В то же время на учет в квартирную очередь становилось в среднем по 89 семей в месяц. Сейчас в очереди зарегистрировано около 6500 жителей Риги.

# СТАТЬ ДОМУ ХОЗЯИН

## Перенять дом у самоуправления – обязанность собственников квартир. Но что будет дальше?

Георгий ШАБАЛИН

**Закон обязывает владельцев квартир перенимать дома под свое управление, но многие об этом даже и не слышали, хотя процесс приватизации в основном завершился. Какие выгоды дает нам перенятие дома? Куда обращаться для того, чтобы выполнить требования закона? Что теряют люди, которые не переняли жилье в свое управление? Дома, не перенятые собственниками, по законам Латвии не имеют полной самостоятельности, они обязаны подчиняться решениям домоуправления, их обслуживающего. Эти вопросы мы задали Эрику Витолсу, специалисту Департамента жилья и среды Рижской думы.**

### Закон есть, движения нет

– Что по поводу перенятия жилого дома собственниками квартир говорит Закон о приватизации?

– 51-я статья закона говорит, что владельцы квартир в течение шести месяцев после принятия решения о начале приватизации дома должны собраться на общее собрание, чтобы создать общество собственников или заключить взаимный договор об управлении и обслуживании общей собственности. Собственники имеют право выбрать одну из двух форм управления домом – создание общества собственников квартир (или кооперативное общество, так называемый *Dzīk*) или подписание договора полномочий. Закон требует совершить процесс в течение шести месяцев, но с 1995-го года, когда это положение было принято, дело продвигалось медленно. За десять лет из примерно 6000 домов, находившихся тогда на балансе рижского самоуправления, были переняты около 2000. Причем около 1300 – это небольшие дома (около четырех-пяти квартир в каждом). Объяснение тут простое: жильцам таких домов проще договориться между собой. Общества, созданные в них, работают успешно. Что касается многоквартирных домов, то жители переняли всего 500 таких «муравейников».

– Какова тенденция? Народ пробуждается?

– Удивительно, но за последний год процесс перенятия домов пошел на спад. Так, в 2012 году были переняты лишь 44 многоквартирных дома. Однозначно ответить на вопрос, хорошо это или плохо, не могу. Если бы меня об этом спросили три-четыре года назад, то я сказал бы, что это плохо. Но теперь ситуация иная: долги, квартиры, заложенные в банках, жильцы, которые становятся заложниками должников – все это сегодняшние реалии.

### Долги наши тяжкие

– В первую очередь, – продолжил Эрик Витолс, – спад связан с экономи-

ческой обстановкой. Многих владельцев квартир останавливает рост долгов за оплату тепла.

– Какое это имеет значение?

– После перенятия дома собственники квартир должны решить, как дальше жить. Они получают право самостоятельно управлять своим домом либо поручить это профессиональному домоуправлению. Если дом решает пуститься в самостоятельное плавание, вопрос долгов очень важен. Предположим, у 60-квартирной многоэтажки имеется 3-4 тысячи латов долга, этим уже никого не удивить. Собираясь управлять домом, товарищество от своего лица заново заключает договора с поставщиками коммунальных услуг – *Rīgas Siltums, Rīgas ūdens, Latvenergo, Latvijas gāze*. Но любое коммунальное предприятие при подписании нового договора просит гарантий оплаты долгов: «Будьте любезны, ваш дом должен 4000 латов, заплатите, иначе останетесь без тепла или воды». У нового управляющего нет накоплений, как решать вопрос? Разве что собственники квартир согласятся вносить повышенную плату за обслуживание, чтобы погасить долги нескольких квартир.

– Получается, в реальности жители могут самостоятельно управлять только домом, где на момент перенятия нет финансовых проблем?

– Без долгов домов сегодня нет. На мой взгляд, ситуация идеальна, когда у дома минимальные долги, как, например, у дома по ул. Алаукста, 16, который должен коммунальщикам «всего» 500 латов. Но такие случаи на пальцах одной руки можно пересчитать. При этом, поскольку 60-70% от платежей составляет тепло, то и долги в основном перед *Rīgas siltums*.

Большим домам трудно начинать самостоятельную жизнь, другое дело маленькие дома (до 6-8 квартир). Там наконец-то поняли, что кроме них никто лучше и дешевле дом не обслужит, что в их частную собственность никто вкладываться не будет.

– Как поступать собственникам крупных домов с долгами, которые хотят при помощи перенятия



Эрик Витолс, специалист Департамента жилья и среды Рижской думы

дома получить больше самостоятельности?

– Переняв дом, жители действительно получают больше свободы. В случае с долгами они могут остаться под управлением муниципального или частного домоуправления. В таком случае борьба с должниками и улаживание отношений с поставщиками коммунальных услуг будет заданием нанятого собственниками управляющего. Но надо понимать, что свои деньги управляющий за жителей вносить не будет.

### Процесс затянулся

– Как узнать, что в доме начат процесс полной приватизации и пора заняться перенятием недвижимости?

– Конечно же, у нас в департаменте или в приватизационной комиссии самоуправления. Но таких домов, которые в Риге не переданы на полную приватизацию, осталось очень мало – 100-200, не больше. Причем затяжка часто может быть связана с разного рода судебными тяжбами – земельными или наследственными.

– С какого момента отсчитываются назначенные для перенятия дома шесть месяцев?

– С момента, когда людям пришло сообщение о том, что дом передан на полную приватизацию. Но сложилось так, что на эти шесть месяцев особого внимания народ не обращает. Да, в за-

коне это прописано, но за невыполнение данного срока никаких санкций не предусмотрено.

– То есть, если процесс перенятия затянулся на семь месяцев, то ничего страшного?

– Да в реальности сплошь и рядом все затянулось уже на восемь-девять... лет.

### Выгода есть!

– Но выгода от перенятия дома в собственное владение все же есть?

– В первую очередь выгода заключается в том, что ремонты можно будет проводить подешевле. Собственники квартир перенятого дома имеют право самостоятельно выбирать строительные фирмы. Там, где домоуправление должно проводить конкурс и отдавать предпочтение не самым дешевым предложениям, жители просто проводят ценовой опрос и выбирают любого исполнителя. Это дает большую экономию средств. Хочу сказать, что в последнее время такая экономия доступна и жителям неперенятых домов, которые желают делать ремонты на основании решения общего собрания. Например, хотя бы заменить крышу не за 15 000 латов, а за 10 000 и уже нашли подходящих кровельщиков. Решение закрепляется общим голосованием, домоуправление оплачивает ремонт из общих накоплений и принимает работы на общих основаниях.

В случае перенятия дома собственники квартир могут сэкономить также на административных расходах на управление. Это доступно в случае, если они выбирают более дешевое домоуправление или решают управлять домом самостоятельно.

– Получает ли сообщество жильцов какие-то дополнительные права после перенятия дома?

– У дома становится больше возможностей влиять на свою жизнь, решать все самим.

### Нужны лидер и согласие

– С чего начинается процесс перенятия дома?

– Как правило, в доме появляется инициативный человек, лидер по натуре. Не просто знающий человек, а организатор и практик. Ведь сами по себе знания ничего не дают, если ты не можешь убедить народ в необходимости конкретных действий. При поддержке инициативной группы жильцов, которые просчитали все плюсы и минусы такого дела, он приступает

к работе с соседями. Следующим шагом для воплощения замысла станет общее собрание квартировладельцев и собственников нежилых помещений. Нюанс, который забывают выполнить в некоторых домах: на собрание должны быть приглашены 100% всех владельцев квартир. На первом собрании жители принимают общее решение о перенятии дома, утверждают устав общества собственников или выбирают уполномоченное лицо.

– А если на собрание не пришло необходимое количество владельцев квартир?

– Законом предусмотрена возможность принять решение путем опроса владельцев квартир. В домах на 100 и более квартир действительно трудно собрать более 50% владельцев, которые скажут «Да!». В любом случае решение должно быть оформлено в протоколе.

– Большинство жителей предпочитают создать общество собственников для перенятия дома.

– Тут все зависит от величины дома. Если в нем всего несколько квартир, то его можно вообще не учреждать, а заключить коллективный договор с указанием условий, на которых собственники берут на себя содержание дома. Квартировладельцы выдвигают одного уполномоченного представителя, который и занимается вопросами обслуживания, в том числе заключает от их имени договоры с управляющей





организацией (если решено передать право управления профессионалам) и коммунальными службами.

Порой, чтобы прийти к согласию, приходится проводить не одно собрание. На моей практике, – заметил Эрик Витолс, – был дом, в котором собственники сходились пять раз. Многое зависит от того, насколько жильцы дома знают друг друга. Позитивный пример – дома, которые строились для сотрудников одного предприятия, как реновированный дом на Целму, 5. Все его жители давно знают друг друга.

## Пожалуйста проконсультируйтесь

– Но вот собрание состоялось, решение принято. Что дальше?

– Милости просим к нам, в Департамент жилья и среды Рижской думы. Но обращаться к нам лучше раньше, на стадии зарождения идеи. Хорошо бы за месяц до собрания. Надо, например, заранее уточнить все данные по владельцам квартир. Ведь на собрание не может прийти абы кто – либо сам владелец, либо лицо, имеющее от него доверенность. Или – вот ситуация: вы провели большую подготовительную работу, создали собрание, приняли нужное решение, но неправильно оформили протокол. Вроде бы мелочь, но все приходится делать заново, терять время. А надо еще знать, как поступать на общем собрании, если в доме остались неприватизированные или не занесенные в Земельную книгу квартиры. Нюансов много. Так вот, чтобы все получилось с первого раза, приходите проконсультироваться к нам

на Бривибас, 49/53, в 512-й кабинет или звоните по телефону – 67037221. Также информацию можно получить и на сайте [www.mvd.riga.lv](http://www.mvd.riga.lv).

– Кому подавать прошение о перенятии дома?

– Заявления на право перенятия жилого дома обществом владельцев квартир или уполномоченной персоной принимает Департамент жилья и среды Рижской думы, и к заявлению необходимо приложить:

1. Если дом передается обществу собственников квартир:

а) копию устава общества;

б) копию удостоверения, выданного Регистром предприятий;

в) протокол общего собрания дома о перенятии прав на управление домом;

г) копию решения по организации общества собственников квартир и выписку из регистра членов общества;

д) копию доверенности о праве конкретного лица, назначенного общим собранием представлять интересы жильцов;

е) документы, свидетельствующие о том, что на общее собрание были приглашены все жильцы дома и о том, что голосовать можно было также, не присутствуя на нем (список квартировладельцев или членов их семей с подписями или квитанции о приглашении проголосовать, отправленные по почте).

2. Если дом передается уполномоченному лицу:

а) копию взаимного договора квартировладельцев об управлении и обхождении общим имуществом;

б) протокол общего собрания дома о перенятии прав на управление домом и протокол о результатах голосования, если решение владельцев квартир принято, не созывая общего собрания;

в) документы, удостоверяющие доверенность на право перенятия

управления жилым домом, если это не упомянуто в пункте «а» указанного договора или в протоколе общего собрания, указанного в пункте «б»;

г) документы, свидетельствующие о том, что на общее собрание были приглашены все жильцы дома и о том, что голосовать можно было также, не присутствуя на нем (список квартировладельцев или членов их семей с подписями или квитанции о приглашении проголосовать, отправленные по почте);

д) копии доверенностей о праве представлять на общем собрании тех персон, которых делегировали некоторые квартировладельцы).

## Траты – минимальные

– Какие расходы несут жители в процессе перенятия дома?

– Консультации у нас бесплатные. Регистрация общества владельцев квартир обойдется в восемь латов. Определенных денег стоят канцелярские (распечатку приглашений на собрание) и почтовые расходы (скажем, заказные письма для живущих не в Латвии). Возможно, придется потратиться на съем помещения для собрания, если народ не захочет собраться в коридоре дома или не найдет бесплатного помещения.

– Документы собраны. Как быстро дело идет дальше?

– Если все документы получены самоуправлением в нужном виде, по закону полагаются два месяца на их проверку. Надо сделать запрос в *Rīgas patsīvaldnieks* о финансовом положении дома, еще один запрос в Приватизационную комиссию Рижской думы. После получения необходимых данных недели через две-три мы отправляем заявку в Департамент собственности Рижской думы. Там опять юристы рассматривают суть дела и, если все по закону и по уму, пакет документов передается в юридическое управление Думы. А уж затем после распоряжения мэра города в течение 10 дней Департамент собственности подготавливает акт, по которому передает право на управление жилым домом обществу владельцев квартир или уполномоченной персоне.

– В сроки укладываетесь?

– Бывает, что-то приходится уточнять (особенно это касается старых домов и домов с дополнительными помещениями), тогда случаются задержки. Но в основном мы дела не затягиваем.

## Власть переменялась

– После того как дом перенят им можно управлять...

– ...самим или передать это право принятому на работу управляющему (физическому лицу), или заключить договор с обслуживающей фирмой. Но можно остаться и при старом домоуправлении, заключив отдельный договор, по которому отношения между

собственниками и домоуправлением станут равноправными.

– Что конкретно перенимают собственники квартир?

– Кроме уже приватизированных квартир, это помещения общего пользования (которые можно будет сдавать в аренду), коммуникации, крыша, наружные стены, чердак, подвал и прикрепленная к дому земля – то, что мы называем общей собственностью.

– Правильно ли я понимаю, что после перенятия дома сообщество собственников может само решать, какие работы по дому выполнять, кого нанимать, кого увольнять?

– В идеальном случае решения принимаются на общем собрании. А так, конечно, уже до подписания приемосдаточного акта у активистов должны быть наработки, как жить дальше. Хорошо бы иметь проект договора на обслуживание дома какой-либо фирмой или четкий план, как самим справляться.

## «Большим домам трудно начинать самостоятельную жизнь, другое дело маленькие дома (до 6-8 квартир). Там наконец-то поняли, что кроме них никто лучше и дешевле дом не обслужит».

– Имеют ли собственники квартир после перенятия дома отказаться от услуг по обслуживанию и управлению, которые считают слишком дорогими и ненужными?

– Да, но в Законе об управлении предусмотрены обязательные услуги по управлению, от которых отказаться нельзя даже после перенятия дома. Это санитарная уборка, оплата административных услуг и техническое содержание дома. Тут есть на чем сэкономить, но без этих работ обойтись нельзя.

– Как правильно выбрать управляющего?

– По закону, если общество собственников приняло дом, оно и является его управляющим. Да, оно может выдвинуть управляющего из рядов жителей, который будет выполнять задание на управление, данное ему обществом или общим собранием собственников. Кстати, на деле нередко бывает, что председатель правления общества становится управляющим. Также владельцы квартир имеют право делегировать свои права на управление дому любому профессиональному домоуправлению – муниципальному или частному.

– Если жители дом переняли, значит ли это, что от самоуправления никакой помощи ждать не придется?

– Перенятие дома ничего не меняет в отношениях его собственников с самоуправлением. Город по любому не имеет права вкладывать средства

в ремонт дома, где квартиры приватизированы. Авария? Что же, в таком случае согласно Закону об управлении управляющий обязан срочно ликвидировать аварийную ситуацию, вложив любые имеющиеся в его распоряжении средства. Но потом жителям все равно придется оплачивать дополнительную квитанцию. Да, много лет назад самоуправление в виде исключения выделяло средства на аварийные ремонты крыш, но программа давно закончилась.

## Вопрос на засыпку

– Лично ваша позиция какая? Стоит ли людям принять решение о перенятии управления домом?

– В первую очередь об этом должны задумываться люди, живущие в небольших многоквартирных домах, у которых есть много прилегающей земли. Таким собственникам выгодно самостоятельно управлять своим домом

и обслуживать его. А как поступать большим многоэтажкам? В этом случае я так просто сказать «Берите!», не могу. Надо знать, какие у дома долги и понимать, что при их наличии новому управляющему придется работать с должниками. Так что собственников дома с 15 000 латов долга я просто не буду упрашивать перенимать имущество с баланса самоуправления. Ведь если они решат управлять домом сами, то в итоге останутся без тепла, поскольку общество собственников не имеет накоплений для «амортизации» долгов отдельных квартир.

– Что же будет, если дом так и останется непременным, по сути, в подвешенном состоянии?

– Пока ситуация выглядит так, что силой никто не будет заставлять перенимать дома. Если не произойдет никаких кардинальных изменений в законодательстве, то такое положение может сохраняться долго.

– Не будет ли жителям таких домов хуже, чем сегодня?

– Боюсь, никто вам сегодня на этот вопрос точно не ответит. Но я все же остаюсь при мнении, что смысл в перенятии дома собственниками жилья есть. И немалый. Даже в том случае, когда дом не перенят, а в нем уже организовано общество собственников или выбран уполномоченный, дому это только на пользу. Это помогает контролировать работу управляющего, траты общих ремонтных накоплений и принимать общие решения об управлении домом. **В**





# ШОКОВАЯ ТЕРАПИЯ ДЛЯ

## Сколько государство зарабатывает на повышении тар

А. ШЕВЧЕНКО

В конце февраля Латвийский союз самоуправлений (ЛСС) отправил депутатам Сейма и правительству конкретные предложения по решению накопившихся проблем в теплоснабжении. Но государство не больно-то спешит прислушиваться: самоуправления третий год трубят о катастрофе, а перемен не видать. Может, кому-то выгодны высокие тарифы?

### Пора просыпаться, господа политики!

В открытом письме ЛСС сообщал, что провел повторный опрос самоуправлений о ситуации в теплоснабжении. Города и волости, участвовавшие в опросе, признали, что на 1 января зафиксирован небывалый доселе долг жителей за тепло – почти 40 миллионов латов.

– Мы много лет твердим о проблемах, связанных с отоплением, – говорит эксперт ЛСС Айно Салминыш, – однако ни Сейм, ни правительство не отреагировали на наши предложения! В результате растущие долги угрожают нормальной работе тепловых предприятий по всей Латвии.

Какие претензии ЛСС имеет к политикам? Например, до сих пор не разработан механизм контроля долгов и их взыскания. Средний срок решения долговых вопросов в суде безрасходно долгод: год-полтора, то есть два отопительных сезона. За это время неплательщики накапливают еще больший долг, расплачиваться за него приходится их честным соседям.

Тем временем, по данным самоуправления, общий объем долгов за коммунальные услуги по сравнению с прошлым периодом поднялся на 25%. Особо критическая ситуация складывается в сельской местности и небольших поселках, где долги выросли на 31%.

### 40% жителей нуждаются в помощи

ЛСС объясняет и причины резкого роста долгов за отопление – это увеличение тарифа, вызванное последовательными решениями правительства. Например, введение акцизного налога на газ вызвало подорожание теплоэнергии на 6-7%. Отказ от понижения ставки НДС с 12 до 5% позволяет государству «заработать» дополнительно 18 миллионов латов.

Таким образом за счет дополнительных поборов Латвия выжимает из жителей около 33 миллионов латов. «Однако в то же время самоуправления вынуждены платить бедным жителям квартирное пособие и пособие по гарантированному минимуму доходов в размере 35 миллионов латов в год», – сообщают в ЛСС.

Понятно, что в то время, когда государство за счет подорожания отопления разбогатело на 33 миллиона, большая часть жителей по этой же причине обеднела. По официальным данным, в январе 2013 года в Латвии числилось 109,5 тысяч неимущих. Европейское статистическое агентство Eurostat полагает, что 40% населения страны подвержены риску бедности, хотя существующее законодательство признает неиму-



щими только 6,8% латвийцев. То есть у населения даже нет надежды на достойную помощь, а есть только обязанности оплачивать бесконечно растущие счета.

### Третьего не дано

Самоуправления подают сигнал тревоги, предвидя новые проблемы с долгами, а государство тем временем и в ус не дует. Мало того, что долги считают незначительной проблемой, с которой должны разбираться управляющие и поставщики тепла! Власти максимально дистанцируются от любой помощи жильцам. Например, Сейм уже во втором чтении одобрил поправки к Закону о помощи в решении квартирных

вопросов, в которых... отзывает обязанности государства помогать владельцам жилых домов и квартир не только в ликвидации последствий террористических актов, аварий, стихийных бедствий и других катастроф, но и в проведении мероприятий по энергоэффективности.

Знать, все слова правящей коалиции о том, что реновация – наш единственный шанс сэкономить на тепле, это пустое сотрясение воздуха. Государство всеми силами демонстрирует личную незаинтересованность в утеплении домов!

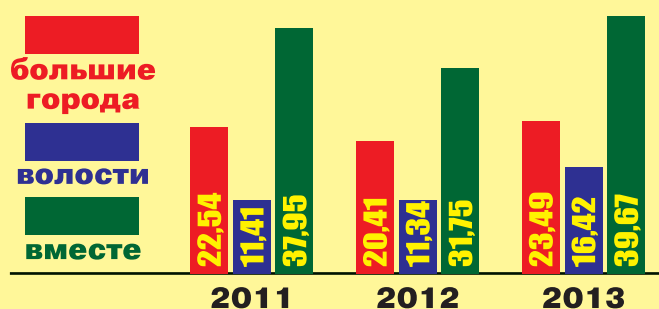
Трудно объяснить безволие правительства в вопросе тарифов на тепло. Ясно, что тепловые предприятия не смогут вечно поставлять отопление в долг, им и самим нужно платить за

топливо. Ясно и то, что жители Латвии так вдруг не разбогатеют настолько, чтобы не пугаться очередного квартирного счета. Решить накопившиеся проблемы можно только законодательно, с помощью радикальных мер – снижения налогов, пересмотра тарифов, введения новых способов поддержки населения.

Ради приличия правительство могло бы сделать вид, что озабочено этим вопросом и ищет решения. Но какие приличия, о чем вы? В Кабинете министров все спокойно. Здесь привыкли перекладывать проблемы на плечи населения и снова надеются, что все рассосется само собой. Не было бы слишком поздно, когда правительство встрепенется! Иначе Латвии придется переходить на буржуйки... B

С 15 января по 5 февраля 2013 года Латвийский союз самоуправлений провел опрос с целью выяснить общие долги жителей за тепло на 1 января. В опросе участвовало девять больших городов и 150 предприятий теплоснабжения в волостных самоуправлениях.

### Изменение долгов за тепло в городах и волостях (млн латов)



### Тенденции роста долгов за тепло в Риге (млн латов)



### Как менялся объем долгов за тепло за год?





# НИЩИХ ифа на тепло?

## ФАКТЫ

- Рост тарифов на тепло вызвал рост долгов, причем результаты опроса ЛСС не отражают реальной картины. Во многих городах управляющие стараются погасить долги жителей за тепло, например, за счет ремонтных накоплений домов. Это значит, что настоящий долг может быть до 50% больше, чем зафиксированный в ходе опроса.
- Оплата текущих счетов улучшилась, однако большинство жителей неспособны погасить старые долги.
- По мнению специалистов, необходимо усовершенствовать систему квартирного пособия и пособия по гарантированному минимуму доходов. Это помогло бы частично решить проблему возникновения квартирных долгов.
- Долги владельцев квартир, отягощенных ипотекой, составляют 1/3 от общей суммы долга за коммунальные услуги.
- В утеплении нуждаются 70% домов Латвии, на что требуется 2,7 миллиарда латов. Полностью отвечают требованиям энергоэффективности только 3% наших домов.
- Латвия закупает 2,3 миллиарда кубометров газа, из которых 60% уходят на обогрев. За голубое топливо мы платим 414 миллионов латов. Для сравнения – столько стоит вся необработанная древесина, которую Латвия экспортирует из страны.
- ЛСС настаивает на необходимости законодательно закрепить за собственниками жилья право напрямую расплачиваться за полученные коммунальные услуги и заключать прямые договора с поставщиками.

## КОММЕНТАРИЙ

### ЭКОНОМНЫЙ ТАРИФ И ВЫРАВНЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ

**В начале марта Жилищная подкомиссия Сейма выслушала доклад эксперта ЛСС Айно Салминьша. Председатель подкомиссии Александр Саковский подтвердил, что депутаты готовы всерьез взяться за долговые вопросы.**

– Будем рассматривать все аспекты проблем с отоплением. Полагаю, что надо пересматривать тарифную политику, проведя анализ всех составляющих стоимости тепла. Не исключено, что можно найти какие-то резервы экономии в самом тарифе. Например, почему в тарифе заложена именно 10-процентная прибыль поставщика услуги, почему не снизить ее хотя бы до 7%?

**– Уверены, что сумеете пойти войной на производителей тепла, которые будут защищать свою прибыль?**

– Для нас важно высветить проблемы. Работа с тарифом, это только одна из трех программ, способных повлиять на платежную дисциплину жителей в долгосрочной перспективе. Второе предложение – закрепить в нормативных актах понятие выравненного платежа, позволяющего распределить оплату тепла на весь год. Еще один важный момент – это прямые договоры жителей с поставщиками услуг. Это необходимо, чтобы честным людям не приходилось косвенно расплачиваться за чужие долги.

**– Ваша подкомиссия взялась за тепловой вопрос. Но дойдет ли он до Сейма?**

– Выслушав все стороны, мы поручим Министерству экономики разработать соответствующие поправки к нормативным актам, которые и станут рассматривать депутаты парламента. Знаете, если бы у нас была президентская республика, такие важные вопросы решались бы очень быстро. Но в Латвии пока быстро выполняются только указания от Брюсселя.

**– Когда ждать результата вашей работы с тепловым вопросом?**

– Буду доволен, если удастся сдвинуть дело с места к осени 2013 года. Есть надежда к следующему сезону подойти уже с упорядоченным законодательством по вопросу оплаты коммунальных услуг.

**– Людям станет проще платить за тепло?**

– Да, но это не снимает с жителей ответственности за оплату счетов. Практика показывает, что даже сейчас в некоторых маленьких городах люди платят за тепло гораздо исправнее, чем в Риге. Это значит, что платежная дисциплина зависит не только от законов, но и от успешной работы управляющего и сознательности собственников квартир. **В**

# RNP ОТЧИТАЛСЯ ЗА РЕМОНТЫ



**14 марта руководитель муниципального домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks Эрвин Страупе представил отчет городскому Комитету по делам жилья и среды. Главному управляющему столицы пришлось отвечать на острые, а порой и неприятные вопросы депутатов.**

**Много говорилось об аварийном состоянии крыш жилых домов Риги. Что домоуправление сделало, чтобы их отремонтировать?**

– В 2012 году в рамках конкурса мы получили финансовые расчеты по ремонту 135 крыш, – сообщил Эрвин Страупе, – но в реальности удалось заменить только 58, поскольку в остальных домах не было необходимых накоплений или жители сами отказались от ремонта. На новые крыши в прошлом году было потрачено 608 тысяч латов.

**Ведете ли вы работу по выбору старших по дому?**

– В первой части 16-й статьи Закона о квартирной собственности действительно сказано, что сообщество владельцев квартир, заключив соответствующий договор, может уполномочить одно лицо решать находящиеся в компетенции сообщества вопросы (за исключением вопросов, которые согласно закону могут решаться только на общем собрании собственников). Чтобы выбрать уполномоченное лицо, сообщество собственников квартир должно согласиться с тем, чтобы один человек действовал от имени всех собственников. Такое полномочие согласно Закону о квартирной собственности получает человек, за которого проголосовало не менее 2/3 собственников квартир.

Наше предприятие поддерживает выборы старших по дому и даже издало специальный буклет. В 2012 году уполномоченные были выбраны в 653 домах. Сейчас такие лица имеются в 756 домах под управлением нашей организации.

**Каких ремонтов дождалась жилые дома?**

– В 2012 году в 79 домах мы отремонтировали инженерные комму-

никации (на сумму 370 000 латов), в 129 домах заменили окна (362 000 латов), в 195 домах поменяли двери (на сумму 200 000 латов), в 13 домах заключили договора на косметический ремонт лестничных клеток, еще в 18 домах – на ремонт цоколя.

**Каковы реальные долги жителей?**

– На 1 января 2013 года жители задолжали нам 28 417 800 латов. Для сравнения, на 1 января 2012 года основной долг составлял 25 509 000 латов.

**Что вы предприняли для того, чтобы защитить крыши и подвалы домов от воров и вандалов?**

– 7 марта 2013 года в 16 многоквартирных домах была установлена противопожарная сигнализация. В свою очередь, охранная сигнализация установлена в помещениях 267 теплоузлов, 62 чердаков и 16 лифтовых шахтах.

**По закону управляющий обязан завести для каждого дома особое домовое дело, в котором содержатся технические и финансовые документы. Любой собственник квартиры должен иметь доступ к этой информации. Что вы делаете, чтобы выполнить это требование?**

– Согласно правилам Кабинета министров №908 у каждого дома действительно должна быть своя домовая книга. Пока что кадастровые дела, земельные планы, информация о собственниках домов, техническая документация, планы, схемы инженерных коммуникаций, заключения об обследовании, договора на обслуживание, протоколы общих собраний и прочие бумаги хранятся в участках нашего домоуправления. Но до 2014

года мы планируем ввести единую электронную форму домового дела. Все связанные с домом документы будут доступны в электронном виде, и жители смогут получить к ним оперативный доступ.

**Как жители могут оперативно вызвать сантехника или электрика домоуправления и где получить четкие расценки на их работу?**

– Сообщить о необходимых ремонтных работах в помещениях общего пользования жители могут в любом нашем центре обслуживания клиентов или, позвонив мастеру по дому (его контактный телефон всегда указывается в квартирных счетах). Во внерабочее время мы переадресуем звонки в аварийную службу.

Если же речь идет о ремонте в квартире, то сотрудники домоуправления такие работы до сих пор не выполняли, поэтому и ценника на них не существует. Но сейчас наше предприятие разработало пилотный проект платных услуг, который будет запущен в участках *Jugla* и *Kurzeme*. В течение месяца мы будем следить за реализацией проекта, после чего и разработаем порядок оказания таких услуг владельцам квартир.

**Как продвигается работа по ликвидации коррекции воды? Вы предложили устанавливать в квартирах точные счетчики, как отозвались на это люди?**

– Для установки в доме точных водомеров единого образца требуется созвать общее собрание. Собственники квартир должны большинством голосов поддержать этот проект и принять решение о его финансировании (например, плату за счетчики мы можем просто включить отдельной позицией в следующий квартирный счет).

До 1 января 2013 года желание установить точные приборы с дистанционным считыванием показаний выразили жители восьми домов. Ориентировочная стоимость установки одного счетчика – 12,95 Ls без НДС, установка системы считывания показаний стоит 24,50 Ls на квартиру. Кроме того, собственники должны оплачивать само считывание, что обойдется еще в 0,25 Ls без НДС в месяц.

Напомним, что *Rīgas namu pārvaldnieks* обслуживает около 4000 домов Риги. Сравните эту цифру с данными о ремонтных работах, замене крыш и установке сигнализаций и сами поймете, может ли муниципальный управляющий хвалиться успехами. **В**



# СДАТЬ КВАРТИРУ И СПАТЬ

## Это практически невозможно, рассказывает наша читательница

Лиене ВАРГА

**Многие, кто впервые сдают свою квартиру, считают, что аренда – это легкие деньги. На самом деле это кропотливая работа. Хозяева квартир должны понимать, что важнее всего не сдать как можно дороже, а сдать так, чтобы доход был стабильным, а износ жилья и конфликты с нанимателями были сведены к минимуму. Грамотный договор – полдела, к нему должен прилагаться грамотный, подготовленный к работе с нанимателем, хозяин.**

Вот, какое письмо прислала нам читательница Анна Елисеева, решившая поделиться опытом сдачи в аренду квартиры в Риге.

### Наниматели вынесли из квартиры всё

«Все началось три года назад, когда моя подруга Санита уехала в Англию. Она вышла замуж и работает в банковском секторе. Все хорошо у человека! В Риге у Саниты осталась хорошая квартира, в ближнем центре.

– Анна, сдай квартиру хорошим людям, чтобы платили за коммунальные услуги, – попросила она как-то.

Арендную плату подруга разрешила мне тратить по своему усмотрению. Сказала:

– Это тебе на шпильки!

Взяла я доверенность и начала искать жильцов. Квартира просторная, с отличным евроремонтом, дорогой мебелью. В гостиной стояли антикварные витрины, на кухне шикарный гарнитур, посудомоечная машина,

дорогая посуда. Жилье оснащено бытовой техникой: холодильник, три телевизора, музыкальный центр, dvd проигрыватель, стиральная машина и т.д. В общем, супер! Ну, думаю, проблем со сдачей не будет!

Подала объявление в интернете, цену поставила невысокую для этого района – 200 латов. Звонков было несчитанное количество! Выбрала я семейную пару без детей, без вредных привычек. Милые, разговорчивые и любезные люди! Внесли они предоплату за первый и последний месяц по договору, а потом еще на полгода вперед расплатились, хотя это и не было обязательным условием.

Обрадовалась я, деньги сложила в тумбочку на черный день и забыла о квартире. Что еще от меня требовалось? – жильцы найдены, деньги получены... Полгода я в квартире не появлялась, периодически квартиросъемщики мне звонили и сообщали, что все нормально. Но однажды я все-таки решила заехать и убедиться, что квартира в порядке. Каково же было

мое удивление, когда дверь мне открыл незнакомец! Как выяснилось, о предыдущих жильцах он ничего не знал, а сам снимал квартиру у маклера и тоже внес предоплату.

С упавшим сердцем я прошла в комнаты и увидела, что они были полупустые! «Любезные» квартиросъемщики вывезли все, что можно было увезти: мебель, технику и даже посуду. Звонок маклеру тоже не дал результата. Он сказал, что сдал квартиру для какой-то женщины, которая представилась ее хозяйкой.

Это был ужас! Я не знала, что делать: обращаться в полицию? Но факта кражи нет, я же сама отдала ключи, да и никакого акта о наличии в квартире мебели и ценных вещей с нанимателями не составила. В голове крутилась одна мысль: как теперь смотреть в глаза подруги?!

### «Я больше не доверчивая дурочка...»

Пришлось выкручиваться из положения следующим образом. Я ведь не потратила деньги, уплаченные нечестными жильцами за восемь месяцев аренды. В тумбочке у меня лежали нетронутыми 1600 латов – вполне достаточно, чтобы купить новый холодильник, стиральную и посудомоечную машины. Доложила я свои деньги и привезла даже диван в спальню.

Затем я снова выставила в интернет объявление об аренде квартиры. Цену повысила до 250 латов, нашла



жильцов и теперь больше не доверяю арендаторам, как дурочка. Горький опыт научил меня – не хочешь быть «кинутой», постоянно проверяй и состояние квартиры, и оплату счетов, и тысячу других нюансов.

Если вы решили сдавать квартиру, вполне можно обойтись без услуг агентств по недвижимости, которым надо отдавать часть прибыли. Но придется действовать грамотно. Главное, с чем нельзя оплошать – это заключение договора найма. Правильно подписанный договор поможет найти жильцов, если они пропадут с ценными вещами, и выселить их, если они забудут об оплате счетов.

Кроме размера оплаты и сроков, не забудьте зафиксировать в договоре следующее:

■ Порядок оплаты коммунальных платежей.

■ Паспортные данные нанимателей. При этом не поленитесь потребовать копию паспорта – вдруг вам придется искать этих людей при помощи полиции?

■ Имущество передается нанимателю по акту приема-передачи, который оформляется как приложение к договору и подписывается двумя сторонами. Снимающий должен в присутствии хозяина проверить работу сантехники, бытовой техники, осмотреть мебель – чтобы потом, поломав что-нибудь, он не стал утверждать, что «так и было».

### Никакой дружбы с нанимателями!

Когда договор подписан, не расслабляйтесь, контроль за собствен-

## КОММЕНТАРИЙ

## На самые важные вопросы о правах владельца квартиры, задумавшего сдавать свою недвижимость, ответил юрист Юрий Соколовский

✉ «Квартирка у нас маленькая, с печным отоплением. По объявлению об аренде в основном звонят люди, имеющие статус малообеспеченных. Они говорят, что от самоуправления им полагается квартирное пособие – социальная служба будет полностью покрывать стоимость аренды и коммунальные платежи. В принципе, нас такой вариант устраивает, потому что гарантирует стабильный доход. Но претенденты просят заключить с ними договор аренды. Скажите, какой договор лучше заключать – на срок или бессрочный?»

– В последние годы в Латвии никто не заключает бессрочных договоров аренды, эта практика ушла в прошлое. Но и срочный договор нужно заключать с умом. Например, если арендатор для вас человек новый, лучше не подписывать

с ним соглашения на срок более года. Вдруг он окажется не порядочным или неаккуратным жильцом? А когда вы присмотритесь друг к другу, можно подписать договор и на пять лет.

✉ «Мы с мужем хотим сдавать квартиру. Нужно ли получить согласие дочери, если она задекларирована по этому адресу, но живет в другом месте?»

– Мнения членов семьи спрашивать не нужно. Нанимателей также не должно заботить то, кто еще задекларирован по данному адресу. Правда, если в квартире прописано двадцать человек, то нанимателю придется дороже платить за коммунальные услуги, а именно: за вывоз мусора. Плату за мусор домоуправления начисляют, исходя из данных о количестве задекларированных в квартире лиц.

✉ «Мы сдаем квартиру второй год и боимся, что нарушаем закон, ведь мы не платим подоходный налог. Скажите, могут ли нас наказать?»

– Теоретически владельцы квартиры, получающие доход от аренды, должны платить государству 10-процентный налог. В свое время была придумана специальная пониженная ставка, чтобы стимулировать хозяев не уклоняться от уплаты налога. Но в реальности редкий квартировладелец выполняет требования закона. В то же время Служба госдоходов не ведет борьбу с наймодателями-одиночками. Говорят, что внимание налоговиков привлекают только люди, владеющие шестью и более квартирами. Если хозяин квартиры хочет очистить совесть и стать на учет в СГД, информацию он может получить по справочному телефону службы 1898.

✉ «У меня есть претензии к финансовой дисциплине нанимателя. Этот человек задерживает платежи за аренду и коммунальные услуги. Могу ли я на этом основании выселить его до окончания срока договора?»

– Все зависит только от текста самого договора. Поверьте, в практике приходилось сталкиваться с такими непродуманными соглашениями между владельцем квартиры и арендатором, по которым нельзя было выселить даже неплательщика! В договоре необходимо предусмотреть случаи, в которых владелец квартиры имеет право досрочно расторгнуть договор – в том числе и при просрочке платежей. Если такого пункта в договоре нет, можно рассчитывать на Закон о найме жилых помещений, гласящий: если наниматель три месяца за



# СПОКОЙНО



- Необходим контроль за оплатой коммунальных платежей, если вы доверили их нанимателям. Оплаченные квитанции придирчиво проверяйте каждый месяц. А лучше не доверяйте свои квитанции посторонним – требуйте деньги у арендаторов и сами оплачивайте счета. При таком подходе вас не подстерегут сюрпризы, у вас все под контролем.
- Следите, чтобы квартира использовалась для проживания именно теми людьми, с которыми подписан договор. А то и глазом моргнуть не успеете, как недосчитаетесь ценных вещей.

## Три года на ликвидацию последствий

Если вы сдаете квартиру впервые, то испытываете большое искушение довериться жильцам. Но доверие может очень дорого стоить! За три года аренда принесла мне около 6000 латов (при смене жильцов квартира обычно один-два месяца оставалась пустой, мне приходилось самой платить за коммунальные услуги). Все эти деньги я вкладывала в технику и мебель, чтобы возместить ущерб, причиненный первыми нанимателями-жуликами.

Только сейчас я могу перевести немного перевести дух. В течение пары месяцев арендную плату я, действительно, трачу «на шпильки», но делаю это со спокойной душой, поскольку за каждый сантим стоит тяжелый труд, заботы и километры измотанных нервов.

Не будьте такими наивными простачками, как я. Учитесь не на своих, а на моих ошибках!» **В**

ностью – ваша работа. За три года я сдавала квартиру трем семьям и выработала для себя жесткие принципы поведения:

- В договоре надо предусматривать право хозяина квартиры посетить жилище раз в месяц и осмотреть его на предмет сохранности имущества, санитарного и технического состояния. Не стоит пренебрегать этим правом. Регулярно навещайте жильцов, и вы будете видеть, как они эксплуатируют вашу квартиру.
- Оплата должна производиться без задержек. Не позволяйте задерживать оплату на большее время, чем указано в договоре (обычно не более трех-пяти дней). Не забывайте, что у вас с нанимателями деловые, а не дружеские отношения.

квартиру не платит, его можно выселить. Но как выселить? Только через суд!

✉ **«Арендатор третий месяц не платит за квартиру, но и съезжать отказывается! Что делать?»**

– Если арендатор задолжал, хозяин должен в письменном виде предупредить его о разрыве отношений и попросить покинуть помещение. Но если неплательщик этого не сделает, то выселить его законным путем возможно только через суд, а это процесс долгий и затратный. В зависимости от региона рассматривание дела в суде первой инстанции может затянуться на год-полтора, обжалование же решения занимает еще года три. В итоге бессовестный наниматель должен будет оплатить и долг, и штрафные санкции (которые предусмотрены договором). Если санкции в договоре не обозначены,

то хозяин квартиры имеет право требовать 6% годовых. По договору же от нарушителя можно просить уплаты и 0,1%, и даже 1% долга за каждый день просрочки. Впрочем, в последнее время суды ограничивают штрафные санкции таким образом, чтобы они не превышали суммы основного долга.

✉ **«Давно слышал, что очень важно составить грамотный договор с арендатором. Куда обращаться и сколько это стоит?»**

– Составлением договоров занимаются юристы, причем нет универсального образца документа, который можно одолжить или переписать у соседа. Каждая ситуация индивидуальна, поэтому лучше заказать свой вариант договора с указанием сроков и стоимости аренды, штрафных санкций и с актом сдачи-приема имущества в виде приложения. Стоить это будет около 40 латов. **В**

## А КАК МОШЕННИЧАЮТ... ХОЗЯЕВА?

■ Молодожены посмотрели квартиру – понравилась, цена – сказка, дама сдающая квартиру – очень приятная во всех отношениях женщина, разве такая может быть мошенницей? Ну, подумаешь, попросила сразу за аренду квартиры предоплату на два месяца вперед – дело житейское, пожалуйста.

Документально оформить аренду квартиры договорились через пару дней, при въезде. Зато заветный ключик от квартиры сразу отдала и, одарив улыбкой, сказала, что ждет через два дня с вещами. Через два дня в назначенное время, вдруг выяснилось, что практически одновременно пять семей пытаются заселиться с вещами в эту самую квартиру... и каждый со своим ключом от входной двери с одинаковыми, как под копирку, историями о сделке с милой хозяйкой. Но это еще не все. Буквально получасом позже появился мужчина и заявил, что он хозяин квартиры, а милая дама сама у него комнату на неделю, на время командировки, снимала. А документы мошенницы он даже не смотрел, денег дала сполна за неделю и ладно, вчера съехала в свою Тьмутаракань.

■ Иногда мошенничают сами хозяева квартир или их родственники. Например, вы договорились об аренде квартиры с бабушкой, деньги ей вперед заплатили, а потом приходит ее сын и выгоняет вас из снятой квартиры, потому что собственник он, а не бабушка. И жить вы в квартире не сможете, и деньги за аренду вам бабушка не вернет – не сможете вы доказать, что деньги ей платили. Или в квартире несколько собственников, а сдать вам квартиру решил только один из них, без согласия остальных, что приводит к расторжению договора аренды.

■ Самый страшный вид мошенничества: вы заселяетесь в выбранную квартиру и несколько дней наслаждаетесь безмятежным покоем. А через несколько дней возвращаетесь с работы и целуете заново врезанные замки. Что случилось? Хозяин квартиры любезно отвечает на звонок и говорит, что знает вас не знает. Такие схемы мошенничества в Риге отработывают на иностранцах, которые не имеют здесь связей и не могут самостоятельно покататься с хитрым квартирным владельцем. Полиция тоже не может помочь: документы у человека в лучшем случае заперты в квартире, в худшем – выкинуты хозяином на помойку. Договор об аренде либо не существует, либо уничтожен все тем же хозяином. Ситуация называется «Вот и приехали!»

## СДАЮТ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ул. Лачплеша, 24, к. А

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

SIA "ABC Jumts"  
**КРЫШИ**  
Ремонт • Замена  
Индустриальный альпинизм  
Дымовые трубы из нержавеющей стали  
Изготовление • Монтаж  
Моб.: 27772120  
abcjumts@inbox.lv

**АКЦИЯ!** до 31.03  
**ОКНА**  
• 6-камерный профиль • Аванс 10%  
• Срок изготовления – 5 дней  
2120 1440 1420 1440  
140 Ls 105 Ls  
В цену включено: доставка, установка, наружные и внутренние подоконники  
Различные виды ремонта окон и дверей  
MPS PLUS 67381069, 29130053  
Ганибу Дамбис, 23а  
mpsplus@inbox.lv

Портал Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigAA.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

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



# ПРЯМЫЕ РАСЧЁТЫ: «ЗА» И «ПРОТИВ»

Марина МАТРОНИНА

Нынешней зимой Латвия столкнулась с острой проблемой – нечестностью некоторых управляющих. Получая от жителей деньги за коммунальные услуги, они успешно их прикарманывали. Пострадавшие дома потеряли десятки тысяч латов, начаты уголовные процессы. Эксперты полагают, что единственной защитой от мошенников и двойной оплаты услуг станут прямые договора между владельцами квартир и поставщиками коммунальных услуг.

## Система уже работает

Такая система работает в некоторых городах Латвии. Например, в Елгаве предприятие *Fortum* имеет прямые договора с владельцами квартир на поставку тепловой энергии. Жители получают отдельные счета за услугу и вносят деньги сразу на счет теплосетей.

В чем выгода прямых договоров для жителей? Не только в том, что обеспечивают сохранность платежей за услуги. Как правило, прямые договора обязывают поставщика услуг самостоятельно бороться с должниками, причем не со всем домом сразу, смешивая честных людей с неплательщиками, а с собственниками отдельных квартир. В идеале ни один добросовестный житель с таким договором не должен лишиться тепла или горячей воды из-за долгов соседей.

## Кто должен бороться с должниками?

За введение прямых платежей ратует Жилищная подкомиссия Сейма, Министерство экономики, Ассоциация больших городов и Латвийская ассоциация управляющих.

– Необходимо изменить порядок оплаты счетов за коммунальные услуги, – заявил председатель Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис в интервью *Latvijas avīze*. – Управляющий и впредь может оставаться посредником при платежах, но должен передавать поставщику только деньги, реально полученные от жителей. Примерно половине долгов жителей взыскать не удастся. Эти

потери должны солидарно нести как управляющий домом, так и поставщики воды, тепла и других услуг.

Например, если у 40-квартирного дома накоплен долг в 5000 латов, – продолжает Бейкманис, – то около 3000 латов дом должен за тепло, еще 1000 латов за воду и вывоз отходов, 800 латов – за ремонт. И только около 200 латов жители задолжали управляющему за его работу. Каждый в этой цепочке должен отвечать за свою часть убытков, но сейчас поставщики тепла и коммунальных услуг не желают рисковать ничем. Риск стопроцентно принимает на себя управляющий домом...

По справедливости с должниками за тепло должен бороться сам поставщик тепла – вместо того, чтобы заставлять страдать остальных жителей дома, которые честно платят за услуги.

## А поставщики против!

Но поставщики коммунальных услуг резко возражают против введения прямых договоров с владельцами квартир. Например, Ассоциация предприятий по водоснабжению и канализации, объединяющая 27 производителей, заявила следующее:

«Вопрос о введении прямых платежей всесторонне обсуждался уже в 2004 и 2008 годах. Тогда обыгрывались многие сценарии, и был сделан вывод: при введении такой системы платежи жителей за год повысились бы примерно на 60%. Вы готовы платить дороже, перестроить внутренние сети дома и передать часть домашних коммуникаций на обслуживание поставщика коммунальных услуг – и все это ради прямых договоров?»

## ИДЕЯ!

Управляющие полагают, что прямые расчеты – это не прихоть жителей, а насущная необходимость. Такая система была бы выгодна и домоуправлениям, которые сегодня вынуждены бесплатно служить поставщикам коммунальных услуг.

– Сейчас в сфере поставок коммунальных услуг наблюдается абсурдная ситуация, заложниками которой стали и жители, и обслуживающие организации, – считает член правления обслуживающей компании *RD Real Estate* Раймонд Далдерис. – Если за домом числится долг за тепло, его должен покрыть управляющий. В противном случае существует риск, что тепло дому не подключат. При этом управляющий обязан еще и с неплательщиками бороться (хотя они задолжали не ему, а производителям коммунальных услуг – прим. ред.).

После скандала с домом по улице Дунтес в Риге, где управляющий присвоил деньги жителей, уплаченные за коммунальные услуги, был поднят вопрос прямых расчетов. Но сами поставщики воды и тепла немедленно принялись угрожать повышением тарифов из-за роста административных расходов. Раймонд Далдерис с этим не согласен:

– Тогда получается, что сегодня предприятия вроде *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* бесплатно пользуются административными ресурсами домоуправлений, выписывающих счета и собирающих деньги жителей за коммунальные услуги. Но тогда уж производители должны отдавать управляющему часть своих доходов! Ведь управляющий следит за показаниями счетчиков, выписывает счета и в одиночку борется с неплательщиками. Все это он делает за свой счет. Ради чего? Ради того, чтобы поставщики коммунальных услуг зарабатывали деньги?



Предположим, в городе 20 домов по 50 квартир. Представим, что каждая квартира заключила индивидуальный договор на вывоз мусора, тепло, воду и канализацию. Эти услуги предоставляют три разных компании. Значит, в месяц поставщикам придется выписать 3000 отдельных счетов. Каждое предприятие начнет отдельно бороться с должниками и включить эти действия в тариф на услуги (ведь придется принимать на работу персонал, покупать компьютеры и бумагу).

Какой же экономический смысл в новом виде оплаты? В маленьких самоуправлениях это может вызвать банкротство поставщиков коммунальных услуг. Не лучше ли по-прежнему доверять выписку счетов и борьбу с должниками одному домоуправлению?»

## Кто «производит» коммунальные услуги?

Против прямых расчетов выступила и Латвийская ассоциация предприятий — производителей тепловой энергии. По словам члена правления ассоциации Андриса Акерманиса, прямые расчеты в данном случае невозможны, потому что речь идет о проблеме собственности: «Производителям теплоэнергии предлагают поставлять по трубам, которые им не принадлежат, не тепловую энергию, а другие услуги – отопление и подогрев воды», – сказал член правления ассоциации.

Почему это так смущает производителей теплоэнергии? Проблему подробнее объяснило руководство предприятия *Rīgas siltums*, на днях распространившее следующее заявление насчет прямых расчетов:

«Мы являемся коммерсантом, и наш товар – это теплоэнергия, которую мы поставляем собственникам дома. Теплоэнергия поставляется до границы ответственности, установленной договором, то есть до места, в котором теплоэнергия с помощью устройств, не принадлежащих *Rīgas siltums*, преобразуется в коммунальные услуги – отопление и горячую воду. С помощью опять-таки не принадлежащих *Rīgas siltums* устройств эта услуга доводится до владельца квартир. Сейчас *Rīgas siltums* технически не может обеспечить поставку коммунальных услуг. Лицензия и устав предприятия не позволяют ему заниматься поставкой отопления и горячей воды».

По мнению *Rīgas siltums*, поставку коммунальных услуг владельцам квартир должен осуществлять управляющий. Причем «плату за коммунальные услуги нужно взимать отдельно от тарифа на теплоэнергию». Таким образом теплосети предлагают управляющим ввести дополнительную плату за отопление и горячую воду – интересный выход из положения, не правда ли?

## При нынешних законах это невозможно

Однако существующие законы действительно не позволяют жителям настаивать на введении прямых расчетов с поставщиками услуг. Это на днях подтвердил Сенат Верховного суда, отклонив иск Наталии Зайцевой, которая требовала, чтобы коммунальщики подписали с нею прямой договор.

Принудительное введение прямых договоров возможно только после изменения нормативных актов. Министерство экономики сообщает, что готовит поправки, направленные против неплательщиков и посредников, присваивающих деньги честных жителей. В том числе обсуждается и закрепление права собственников квартир на прямые договора с поставщиками услуг. Представитель министерства Илзе Оша заявила: «Инициаторы проекта считают с тем, что для коммунальных предприятий создание новой системы оплаты их услуг связано с затратами. Возникнут и дополнительные расходы на обслуживание клиентов. Этот вопрос обсуждается с экспертами».

Но глава Ассоциации больших городов Марис Кучинскис считает, что если продумать нюансы введения прямых договоров и расчетов между жителями и теплосетями, то дополнительные расходы не будут велики. Все-таки система успешно работает во многих латвийских городах и к повышению тарифов не привела.

Точку в дискуссии между общественными организациями и производителями коммунальных услуг может поставить только парламент. То есть для введения прямых расчетов нужна политическая воля. Посмотрим, хватят ли у руководителей государства силы найти компромисс, который устроит все стороны и при этом не будет пустой отпиской. **B**