

Делаем Вместе!

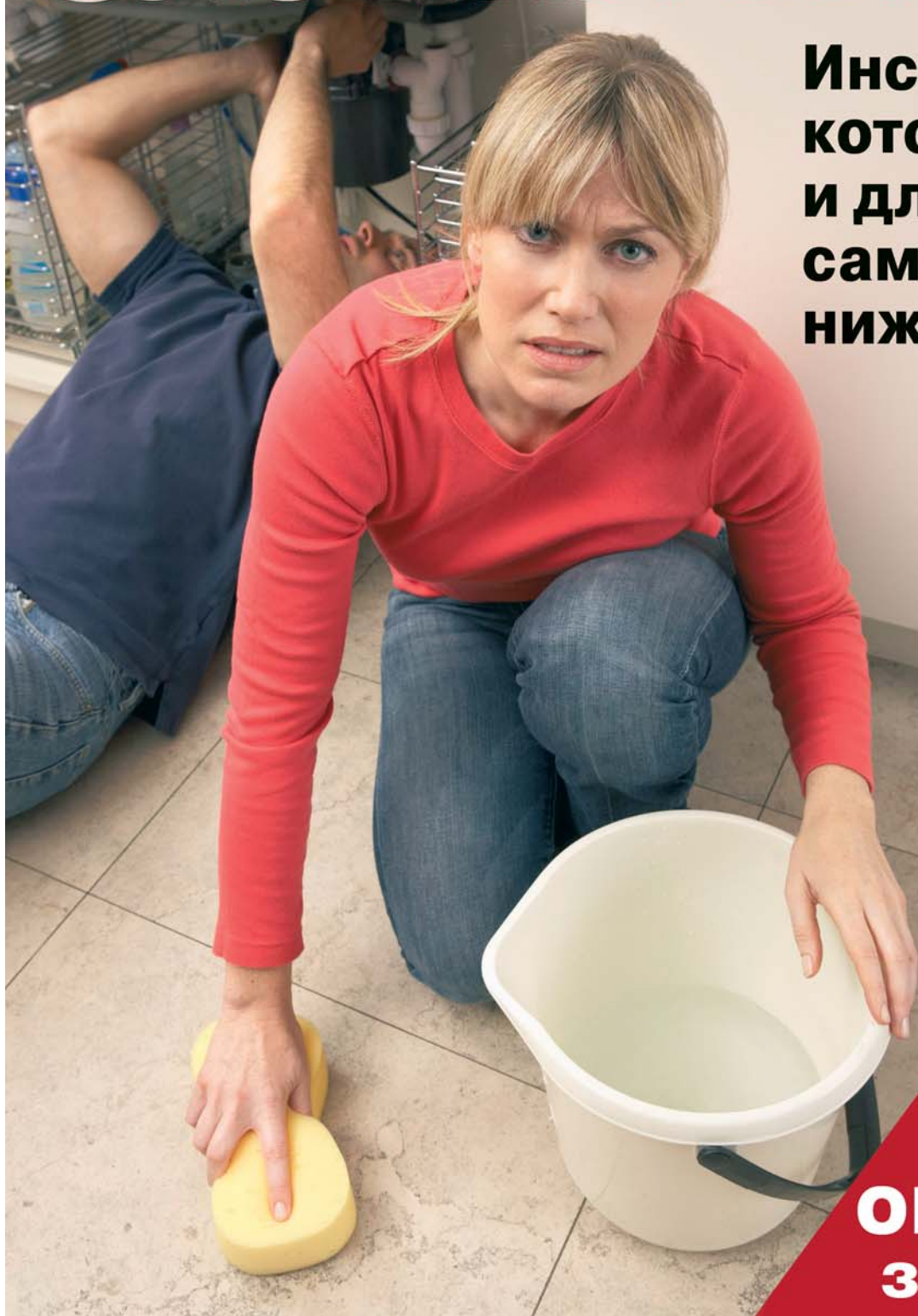
№4(56), апрель 2013

ВРЕМЯ ЛОВКАЧЕЙ Стр. 6-7
**КАК «НАУЧИТЬ» УПРАВЛЯЮЩИХ
СОБЛЮДАТЬ ЗАКОНЫ
И НЕ НАРУШАТЬ ПРАВА ЖИТЕЛЕЙ?**

**МОЖЕТ ЛИ ЖИТЕЛЬ ПРОСИТЬ
ПЕРЕРАСЧЕТА ЗА ЦИРКУЛЯЦИЮ
ИЛИ ГОРЯЧУЮ ВОДУ?** Стр. 10

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СЛУЧИЛСЯ ПОТОП



**Инструкции для жителей,
которых залили соседи
и для жителей, которые
сами залили
нижнюю квартиру**

Стр. 8-9

Стр. 3

**СЕЙМ
ПОНИЗИТ
ТЕПЛОВЫЕ
ТАРИФЫ?**

**Выяснилось:
все мы платим
ОГРОМНЫЕ ДЕНЬГИ
за отопление улицы**

БОЛЬШЕ ПОМОЩИ МАЛОИМУЩИМ

Малообеспеченные рижане, квартиры которых пострадали в результате стихийных бедствий или аварий, смогут рассчитывать на единовременное пособие в размере до 1000 латов. Соответствующее решение одобрил столичный Комитет по вопросам жилья и окружающей среды, но его еще предстоит рассмотреть на заседании Рижской думы.

В настоящий момент отдельные группы пенсионеров, инвалиды 1-й и 2-й групп, а также малообеспеченные семьи в случае аварии или бедствия могут получить до 50 латов за квадратный метр пострадавшего жилища, но в общей сумме не более 700 латов. Такое пособие выплачивается

преимущественно в случаях, когда в здании случился пожар, квартира залита и повреждена копотью.

Если жилью нанесен значительный урон, однако квартиру можно реконструировать, пострадавшим предлагается временно арендовать жилые помещения и выделяется крупное

единовременное пособие на проведение капитального ремонта.

Это пособие рассчитывается на основании сметы с условием, что на ремонт одного квадратного метра будет потрачено не больше 150 латов, а общий размер пособия не превысит 7000 латов на квартиру.

Департаментом жилья и среды подготовлены поправки к существующим правилам Рижской думы, ужесточающие контроль за использованием пособий. В 2011 году было подано 25 заявок на выплату пособия по ремонту на сумму 48004 лата, а в прошлом году – 32 заявления на сумму 34305,35 латов.

В этом году Комитет по вопросам финансов одобрил выделение 7432,34 латов на ремонт 11 квартир. Средства предоставляются из резервного фонда Рижской думы. **B**

ЛАМПОЧКИ ДОРОЖЕ ПЫЛЕСОСА!

Latvenergo начало серию семинаров по вопросам энергоэффективности. Послушать лекции и задать вопросы об экономии электричества может любой клиент предприятия. Также в рамках пилотного проекта около 500 домашних хозяйств будут оборудованы «умными» счетчиками. В **Latvenergo** надеются, что это позволит снизить потребление электричества на 10%.

Но пока немного цифр. Один из клиентов **Latvenergo**, участвующий в программе мониторинга, подсчитал, что дороже всего его семье обходится освещение жилища. В двухкомнатной квартире на четырех человек лампочки каждый месяц наматывают электричества на 7,46 латов. Дешевле всего «стоил» утюг, который за месяц потребил энергии всего на 17 сантимов.

Исследование дало и другие любопытные результаты. Обычный «электрический» день семья из четырех человек начинает около шести часов утра (включается свет на кухне, взрослые готовят чай или кофе). В выходные же электричество не потребляется почти до 10 часов утра. Пик потребления в рабочие дни приходится на вечер, когда семья смотрит телевизор. При этом средний расход энергии в рабочие дни составил 7,5 киловатт-часа, а в выходные – 10,5 киловатт-часа.

Внимательный участник программы **Latvenergo** подсчитал, что электрический чайник, если включать его два-



четыре раза в день, требует электричества на 1,74 лата в месяц, холодильник – на 2,8 лата, плазменный телевизор – на 2,33 лата, телевизор LCD – на 1,58 лата.

Любопытно, что пылесос обходится семье в среднем в 53 сантима в месяц, а стиральная машина (при условии, что вы стираете трижды в неделю) – 1,38 лата. Довольно дорогим удовольствием оказался стационарный компьютер, способный нажечь электричества на 3 лата с лишним.

Какие выводы из этого мониторинга сделает **Latvenergo**, пока непонятно. Но наш совет простому человеку: меньше времени проводите перед компьютером или телевизором, и сэкономите около 7 латов в месяц. **B**

ПИСЬМО

«ЦВЕТЫ НИ В ЧЕМ НЕ ВИНОВАТЫ...»

«Хочу рассказать, как сложно найти общий язык с соседями. В нашем доме в прошлом году создано общество собственников. Мы начали плотно работать с управляющим, добились замены лифта, установки новых входных дверей, косметического ремонта на первом этаже дома.

Казалось бы, жители должны быть довольны! Но нет. В доме находятся люди, которых раздражают любые перемены к лучшему. Недавно я как старшая по дому связала несколько красивых кашпо, вырастила и пересадила в новые горшки цветы. Кашпо с цветами повесила в фойе нашей многоэтажки.

Соседи помогли прикрепить держатели для цветов, многие благодарили за инициативу. Но уже через час мне позвонила знакомая, живущая этажом ниже. «Только не волнуйтесь, – попросила она, – но какой-то злой человек ваши цветы сорвал».

Я прибежала вниз и увидела, что цветы истоптаны и выброшены в мусорник вместе с кашпо. Мне стало очень горько: о каком согласии в доме мы говорим, если находятся люди, из принципа разрушающие все хорошее? На чужаков грешить не могу, в доме стоит хороший кодовый замок.

Хочу через вашу газету обратиться к человеку, который поступил так некрасиво. Если вы считаете, что улучшения в доме проводятся без вашего согласия, пожалуйста, придите на переговоры со старшим по дому. Поговорим как люди. Ведь цветы ни в чем не виноваты...»

КВАРТИРЫ ПОДОРОЖАЛИ НА 9,8%



В последнем квартале 2012 года по росту цен на жилье Латвия опережала остальные страны ЕС – об этом свидетельствуют данные европейского бюро **Eurostat**.

Индекс цен на жилье в Латвии в четвертом квартале по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился на 9,8%. Это стало самым большим приростом среди стран ЕС, в которых ведется мониторинг.

За три месяца текущего года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в Риге заключено на 12% больше сделок по продаже квартир, свидетельствуют обобщенные **Ober-Haus** данные Земельной книги.

В январе зарегистрировано 705 сделок по продаже квартир, в феврале – 687, в марте – 697.

В марте квадратный метр неотреставрированного серийного жилья по-прежнему стоил в Риге 582 евро (407,4 лата).

Серийные квартиры в нормальном состоянии и по адекватным ценам реализуются очень быстро, отмечает компания. Стоимость неотреставрированных однокомнатных серийных квартир в микрорайонах Риги составляла в марте от 19 000 до 29 000 евро, двухкомнатных – от 25 000 до 37 000 евро, трехкомнатных – от 31 000 до 44 000 евро, четырехкомнатных – от 40 000 до 46 000 евро. **B**

ВОПРОС

МНОГО ШУМА НА РОВНОМ МЕСТЕ

«Хочу спросить, чем закончилась история с муниципальным домоуправлением **Rīgas namu pārvaldnieks**. К концу зимы газеты написали, что управляющий незаконно удерживает 10% от платы за аренду земли, полученной от жителей. Комитет по вопросам жилья и среды обещал разобраться и наказать виновных. Приняты ли меры?»

В феврале в Риге много говорилось о действиях муниципального домоуправления. Представители **Rīgas namu pārvaldnieks** не скрывали, что при заключении договора аренды земли оговаривают одно условие: хозяин участка должен отдать управляющему 10% денег, уплаченных жителями. На предприятии это называют «платой за администрирование земельной аренды».

Вопрос законности этого побора рассмотрел Комитет по вопросам жилья и среды. Поначалу депутаты были настроены негативно. Согласно пояснениям юристов, плата за заключение договора аренды является частью платы за обслуживание. Значит, управляющий уже получил деньги от жителей и требовать их с владельцев земли не имеет права.

Но представители домоуправления пояснили, что деньги с владельцев земли просят совсем не за заключение договора – эта услуга бесплатна. 10% денег жителей остаются в кассе домоуправления как плата за подготовку счетов, инкассацию денег и судебные процессы с неплательщиками. Если хозяин земли не согласен делиться доходом, он может рассылать счета и собирать деньги жителей своими силами.

В 2013 году с каждым владельцем земли **Rīgas namu pārvaldnieks** планирует заключить отдельный договор, определяющий, какой процент уплаченных жителями денег домоуправление сможет оставить себе в качестве платы за услуги. Такое соглашение не будет затрагивать интересов жителей, обещали представители организации.

Члены Комитета по вопросам жилья и среды согласились, что такой порядок соответствует законам. Вопрос о несчастных 10% был закрыт, и изменений в существующей практике не предвидится. **B**

ХВАТИТ ГРЕТЬ УЛИЦУ!

Жители Латвии оплачивают до 22% теплопотерь в трубах поставщиков услуг. Не слишком ли шикарно?

А. ШЕВЧЕНКО

Многие жители Латвии мечтают о завершении отопительного сезона с его безумными счетами. Некоторые даже потребовали, чтобы управляющие отключили поставку тепла досрочно. Оно и правда: платить за теплые батареи по таким ценам больше невозможно!

Где резервы для экономии?

На прошлой неделе Жилищная подкомиссия Сейма выслушала доклад представителей Комиссии по регулированию общественных услуг, устанавливающей тарифы на отопление. Как пояснил руководитель подкомиссии Александр Саковский, «целью было найти в методике подсчета тарифа резервы для экономии».

– Например, законом предусмотрено, что рентабельность производства тепла может достигать 10%, – сказал Саковский, – но наша страна переживает не лучшие времена, жители физически не могут оплатить счета! Почему бы не снизить максимальную рентабельность для тепловых предприятий – хотя бы временно?

Если бы рентабельность была понижена до 5%, это снизило бы годовые платежи населения и предприятий примерно на 10 миллионов латов. Уже экономия!

Правительство: «Налоги не отменим»

Положительный момент тут следующий: часть депутатов Сейма искренне пытается понять, почему сегодня тепло стоит так дорого и что можно сделать, чтобы к следующему отопительному сезону оно, как минимум, не подорожало.

Но в процессе исследования проблемы есть и отрицательный момент: на пути Жилищной подкомиссии, заявившей о намерении помочь жителям, стоят как железобетонные законы, защищающие права производителей тепла, так и растущие цены на газ.

– Именно рост стоимости топлива приводит к увеличению тарифов на тепло, – объяснил представитель Регулятора Угис Сарма, – и есть основание подозревать, что стоимость газа продолжит расти.

Увы, влиять на стоимость голубого топлива у жителей Латвии нет никакой возможности. Равно как нет возможности настаивать на уменьшении налогов, которыми тепло облагается с 2011 года. Правительство заявило: отмены поборов не ждите!

Какие же резервы экономии парламент может найти в существующих тарифах на тепло?

Государство получило 30 миллионов

– В докризисные времена применялись невысокие налоги на теплоэнергию, – высказал точку зрения Регулятора член его правления Роланд Ирклис, – государственный бюджет получал от этого всего 10 миллионов латов. Сейчас из-за новых налогов на тепло доходы государственного бюджета увеличились до 30 миллионов латов.

Учитывая то, что жители и предприятия Латвии в год платят за теплоэнергию около 234 миллионов латов (речь идет только о рынке регулируемой услуги), то около 10% от этой суммы вовсе не обязательная прибыль государства.

Зимой Рижская дума обращалась к правительству с требованием снизить НДС на теплоэнергию с 12 до 5%, что принесло бы жителям большую экономию при оплате счетов, но кабинет сказал решительное «Нет!»

– В таком случае мы предложили бы государству часть из полученных от жителей 30 миллионов использовать для социальной поддержки нуждающихся, – говорит Роланд Ирклис. – Следовало бы запустить программу помощи в оплате счетов для малообеспеченных семей Латвии.

Что ж, это было бы справедливо. Но реально ли? Пока правящая коалиция на все требования спасти жителей от разорительных счетов отвечала стандартной рекомендацией: «Утепляйте жилье!»

Прибыль урезать не согласны

Что же делать? Неужели нет возможности снизить тарифы на тепло за счет пересмотра входящих в них позиций? Представители Регулятора сообщили, что снижение рентабельности производителей теплоэнергии малореально.

– 10% максимальная ставка, – пояснил Угис Сарма, – это значит, что такую рентабельность мы позволяем заложить в тариф только пред-

приятиям, работающим наиболее эффективно. Если производитель не старается сам сократить тариф с помощью модернизации и т. д., то мы предусматриваем в тарифе меньшую рентабельность. Но это ни в коем случае не чистая прибыль предприятия! Из этих средств оно оплачивает, например, налоги и проценты по кредитам.

Объяснение выглядит правдивым. Например, в сезоне 2011/2012 чистая прибыль предприятия *Rīgas siltums* составила 3,6 миллиона латов при обороте в 133 миллиона (2,7%).

– Никто не сможет заставить предпринимателей заниматься производством тепла, если бизнес станет совсем нерентабельным, – считает Роланд Ирклис.



Пытаются раздуть тарифы

Конечно, сокращение тарифа не должно привести к тому, что тепловики откажутся поставлять услугу жителям. Но и жители должны быть уверены, что предприниматели при помощи тарифа не пытаются на них нажиться.

К сожалению, стопроцентной уверенности нет. Представители Регулятора сообщили, что производители тепла должны обосновать каждую позицию, заложенную ими в тариф. Если это зарплаты работников – будьте любезны показать документы, если закупка топлива – та же история.

– В ходе проверки компонентов тарифа мы нередко находим завышенные позиции, – признался Угис Сарма. – Например, в 2012 году мы рассмотрели проекты тепловых тарифов для 18 населенных пунктов, в 12 случаях после рассмотрения документов нам удалось снизить прогнозируемый рост цен.

Скажем, тариф тепла для Ледмане специалисты Регулятора в процессе рассмотрения снизили на 13,4%, а для Риги – на 0,4%.

Тщательная проверка заявок производителей только в 2012 году принесла жителям Лат-

вии экономию в размере 1,5 миллиона латов. Конечно, это капля в море. Но все-таки работа Регулятора принесла населению выгоду.

А не многовато ли будет?

Жилищной подкомиссии Сейма совместно со специалистами Комиссии по регулированию общественных услуг удалось найти еще один, совсем новый резерв для экономии.

– В правилах Кабинета министров установлено, что производители имеют право включать в тариф теплопотери в своих сетях. То есть жители оплачивают тепло, потерянное во время его транспортировки до дома, – подтвердил Андрис Акерманис, исполнительный директор Латвийской ассоциации производителей теплоэнергии.

Закон позволяет поставщику включать в тариф потери в размере до 22%.

– Вам не кажется, что это многовато? – поинтересовался депутат Виктор Валайнис.

Действительно: оплачивать 1/5 тепла, уходящую на обогрев улицы – это непозволительная роскошь. Представители Регулятора сообщили, что в Латвии есть тепловики, потери которых составляют даже 24-26%! При этом нормой для стран Северной Европы являются потери в размере 10-12%. Не удивительно, что на газонах у нас в самые морозы зеленеет трава, жители же получают астрономические счета.

Нужны новые границы

Что делать с теплотрассами, которые находятся в плохом состоянии? Реновировать их! Для этого тепловым предприятиям доступны европейские фонды. Увы, некоторые производители и в ус не дуют – зачем беспокоиться об утеплении коммуникаций, если жители все равно оплачивают все потери?

На Жилищной подкомиссии Сейма предложено ограничить потери тепла, включаемые в тариф на отопление, 12-15 процентами. Остальные расходы производители должны будут покрывать из собственной прибыли. Это заставит их по-настоящему заботиться о реновации коммуникаций.

Для решения проблемы требуется разработать поправки к соответствующим правилам Кабинета министров. Возможно, благодаря этой инициативе Сейма жители некоторых городов со временем дождутся снижения тепловых тарифов на 5-10%. **В**

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

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

■ в торговых центрах „Būvniecības ABC”, Рига:

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

■ Rīgas apsaimniekotāju

asociācija, ул. Лачплеша, 24 – 408, Рига

В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks:

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

■ 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. Балтасбазницас, 52

■ Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Газета «Делаем вместе!»

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

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

Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих ассоциацией управляющих Pечать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 23 мая

МАЛЕНЬКАЯ РИГА УПРАВЛ

Пример работы небольшого домоуправления: плюсы и минусы

Марина МАТРОНИНА

Рига маленькая, говорит управляющий Вадим Якушенко. Что это значит? Значит, что работать нужно по совести. А то ведь в маленьком городе новости быстро разносятся. Подведешь одного клиента – узнают тысячи. Поэтому лучше помогать вместо того, чтобы подводить. И относится это не только к управлению жилыми домами.

Интересно то, что у нас принято говорить о плохих управляющих. Если человек украл у жителей деньги, завтра о нем напишут все газеты. А как же хорошие? Почему о них не рассказывают?

Например, Вадим Якушенко, руководитель домоуправления LT. Разве вы о нем читали когда-нибудь? Едва ли. Все это потому, что человек просто делает свою работу – без лишних разговоров и последовательно.

Есть ли у вас план?

Слово «последовательность» по отношению к домоуправлению LT прозвучало недаром. Это его непременный принцип, выпестованный Вадимом Якушенко еще в начале девяностых. Если домом заниматься последовательно и систематически, то он не будет знать больших аварий, решил он тогда.

И точно. Если поначалу в домах, которые компания LT принимает на

обслуживание, случаются бедствия (с потолка, полуночными вызовами мастеров, на которые и сам Вадим прилетает из дома чуть ли не в халате), то спустя год-другой, смотришь, аварий не стало. В чем секрет?

– В последовательности, – повторяет Якушенко.

К выводу управляющий пришел так. В девяностые он, бывший строитель (если только строители бывают бывшими), на конкурсной основе стал начальником 13-го домоуправления Риги. Принял старые дома центра столицы и стал потихоньку разбираться с их проблемами.

– Тогда же Центральная приватизационная комиссия выбрала наше домоуправление для обслуживания государственных домов, построенных для работников разных предприятий, – вспоминает Якушенко.

Тогда в муниципальных домах Риги по распоряжению Рижской думы сохранялась низкая цена на обслу-

живание – всего 14,8 сантимов за квадратный метр. Но жители государственных домов согласились повысить плату до 20 сантимов. Вот тут строитель-управляющий почувствовал, что руки-то развязаны. Можно создавать в домах ремонтные фонды и потихоньку приводить жилье в порядок. Неспеша и, разумеется, последовательно.

Когда карьера Вадима Якушенко в муниципальном домоуправлении закончилась, он перешел в компанию LT, но все свои государственные дома продолжил обслуживать. Не захотели жители расстаться со сметливым управляющим! Они давно поняли, что шаг за шагом он за эти годы привел их имущество в порядок и все благодаря систематической работе.

Есть результат? Жители благодарны!

Поначалу жители приходили на прием и спрашивали: «Почему мы за обслуживание платим 20 сантимов вместо 14?» Но когда через годик-другой видели в доме новые трубы, утепленные стены и отремонтированную крышу, вопросов больше не задавали. Более того! Сейчас есть у Вадима Якушенко

дома, которые сами решают платить плату за обслуживание, чтобы весной-летом провести дополнительные ремонты.

– Работы нужно проводить своевременно, и когда дом постепенно приходит в порядок, жители относятся к управляющему с благодарностью, – считает Вадим.

Обслуживанием компания LT занимается второе десятилетие. Опыта накоплено много, и этот опыт подкашивает – маленькие домоуправления имеют свои преимущества перед большими. Например, Вадим Якушенко каждый год лично проводит отчетные собрания перед жителями. Приходит с документами и не боится посмотреть в глаза любому, даже если клиент поначалу выражает претензии.

– Старшим по дому мы даем ежеквартальные отчеты, в которых описываем расход всех средств, вплоть до последнего сантима, – говорит управляющий.

Якушенко показал нам один из подготовленных отчетов. В папке подшиты все финансовые документы, вплоть до чека на лампочку и моеющее средство для санитарной уборки подъезда. Есть желание – любой владелец квартиры может получить копию и проследить путь своих денег «от и до».

«Теперь я сплю спокойно»

Конечно, маленькому домоуправлению непросто завоевывать новых клиентов. Отсюда и слова Вадима Якушенко о том, что «Рига – город небольшой». Лучшее оружие хорошего управляющего, это его добрая репутация.

– Единственная сложность в работе небольшой обслуживающей организации, это долги жителей, – признался Вадим, – ведь мы перечисляем поставщикам только средства, реально полученные от клиентов. У небольшого домоуправления нет резерва, чтобы покрыть долги владельцев квартир.

Если жители дома платят исправно, то сотрудничество с маленьким домоуправлением дает им много преимуществ: прямой контакт с управляющим, быстрое решение вопросов, прозрачность бухгалтерии и т. д. А вот если за домом накапливаются большие долги, то небольшой организации трудно обеспечить ему непрерывность коммунальных услуг – поставки воды и отопления. Но и с этим LT успешно справляется. Знаете, каким способом? Управляющий просто не позволяет жителям копить большие долги, сразу начинает работать с неплательщиками: высылает предупреждения, составляет графики оплаты долга с условием списания пени, позволяет оплатить часть зимнего тепла летом и т. д.

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

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

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 (россыпь и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, 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%

НУЖНА НОВАЯ ВАННА?
НОВАЯ ВАННА ЗА 2 ЧАСА!
www.vannavanna.lv
67243324; 26310088

Sistemserviss
ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА
• ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ
ОПЫТ 20 ЛЕТ
• 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
Проверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды
Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

ПЯЮЩЕГО ЯКУШЕНОКА



Придаться не к чему

Какой дом под управлением компании LT ни возьми, каждый кажется хорошим примером. Вот на Иерикю, 36 – бывшая взфовская многоэтажка. Снаружи совсем не дворец, зато внутри придаться не к чему. Или дом типа общежития по улице Улброкас. Считается, что такие многоэтажки самые проблемные, потому что населены небогатыми людьми, да и платежная дисциплина там низка. А что сделала LT? За счет накоплений недавно утеплили один торец дома, потратив 7500 латов ремонтных накоплений. Во-первых, действительно собрали нужную сумму, во-вторых, в фонде дома осталось еще 4000 латов.

– Доберем денег и утеплим второй торец, – обещает Вадим.

Многие дома посматривают на пример клиентов LT, обращаются к Якушеноку за консультациями, даже перейти хотят. Но большинству мешает пассивность и нечто такое, что можно назвать привычкой к неблагополучию.

– Вот жители дома по улице Хипократу, посмотрев на результаты нашей работы в соседнем доме, пришли: «Нынешнее домоуправление ничем нам не помогает! Не возьмете ли нас на обслуживание?» – вспоминает Якушенок. – Я побывал там на общем собрании, побеседовал с жителями. Но муниципальное домоуправление что сделало? Понижило

свою плату за обслуживание, только бы дом не ушел.

Низкая плата это, может, и неплохо. Но разве жители не хотят получать еще и очевидный результат, когда вносят деньги? Важна не столько стоимость, считает Вадим Якушенок, а комплект услуг домоуправления и их качество.

Как отличить хорошее от плохого?

Платежная дисциплина в домах под обслуживанием компании LT составляет 95-96%. То есть люди чувствуют доверие к управляющему и не хотят его подводить.

Но тут придется сказать, что маленькое домоуправление выполняет все-таки работы эксклюзивного качества. Это обслуживание *hand made*, то есть «ручной работы». Поэтому LT не может принимать под свое крыло всех желающих. Дома-претенденты проходят отбор.

– В Латвии образовалась целая категория домов с большими проблемами, с которыми трудно справиться, – рассуждает Вадим. – Скажем, я обязательно проверяю, сколько квартир в этом доме находятся в ипотеке. Если одна-две, это нормально. Если шесть-семь, это уже фактор риска.

Увы, слишком часто случалось, что владельцы квартир, заложенных в банке, переставали платить за коммунальные услуги. Поскольку банку они тоже не платили, то квартира уходила

с аукциона. А долг прежнего хозяина оставался за домом.

Так что не все дома Виктор Якушенок безоглядно принимает в число своих клиентов. Но к развитию своего предприятия все-таки стремится. Для этого, считает он, неплохо было бы воспользоваться опытом авторитетных домоуправлений и даже наладить с ними партнерские взаимоотношения.

– Сейчас мы ознакомились с опытом организации *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – поделился управляющий, – и подумываем о совместном проекте. Чтобы идти вперед, нужно учиться лучшему у лучших.

А кого считать лучшими на рынке услуг управления жильем, этот вопрос Вадим Якушенок давно для себя решил и рекомендациями готов поделиться. Выбирая управляющего, жители должны убедиться, что это узкоспециализированная компания («Сейчас в обслуживании жилья кинулись все, кому не лень. В прошлом люди могут быть прекрасными мойщиками окон или мебельщиками, – это не значит, что они станут такими же прекрасными управляющими!»). Во-вторых, нужно осведомиться о репутации домоуправления у его давних клиентов домоуправления. В-третьих, следует не лениться и узнать у *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums*, вовремя ли организация перечисляет коммунальные платежи жителей и в полном ли объеме. Если данные три условия сошлись, то это в большой степени гарантирует дому услугу хорошего качества. **В**

Поэтому жители довольны, а ремонты идут своим чередом.

– Кажется, сколько там может накопиться обычный дом за два-три года? Но наша практика подсказывает, что при умелом хозяйствовании денег будет достаточно, – рассказывает Якушенок. – Например, недавно мы утеплили торцевые стены двух наших домов-девятиэтажек на улице Хипократа. Каждая стена стоила по 11 тысяч латов, но денег у жителей вполне хватило.

А еще недавно под управление LT перешел 101-квартирный дом по улице Весетас. Там собственники придумали мудрую систему накопления денег. Зимой они платят за обслуживание 25 сантимов с квадратного метра, зато летом – когда

нет больших счетов за отопление, вносят по 45 сантимов. Это позволяет дому накопить около 16 тысяч латов за год. А при таких накоплениях жители могут позволить себе немало работ по благоустройству и даже реновации.

Вообще Виктор не очень любит, когда отдельные жители просят его обеспечить косметический ремонт лестничной клетки, пока не приведены в порядок внутренние коммуникации дома.

– Например, у наших домов везде заменена нижняя разводка водопровода, – рассказал он, – это важнейшее дело, чтобы не допускать в доме крупных аварий. Теперь я сплю спокойно, и жители тоже.

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ
ЦЕНТРЕ**

**в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В**

**СДАЮТ
ПОМЕЩЕНИЯ**

**+ для ЧАСТНОЙ
ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ
УЧРЕЖДЕНИЙ**

Телефон:
29720081

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv



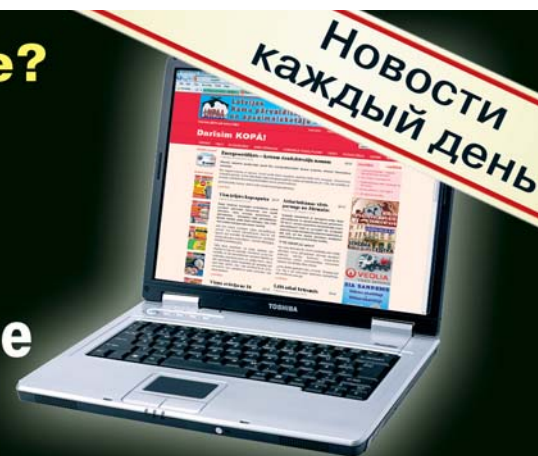
Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**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!**



КАК НЕ ПЛАТИТЬ ДВАЖДЫ?

Жители узнают, что управляющий не перечисляет их деньги поставщикам услуг

Марина МАТРОНИНА

В последние месяцы рижане нередко выясняют, что обслуживающая их дом организация не перечислила, например, платежи жителей *Rīgas siltums*. Куда делись деньги? Управляющий приятно улыбается и советует не беспокоиться. Однако владельцы квартир тоже учатся на ошибках и знают: если тебе советуют не волноваться – это с большой вероятностью значит, что деньги дома пропали.

«Какое ваше дело, где деньги?»

В прошлом сезоне свободный рынок обслуживания жилья впервые показал свои острые зубы. Жители отдельных домов Риги исправно вносили плату за отопление и воду, однако через пять-шесть месяцев выясняли, что управляющий просто... не перечислял их платежи по назначению. Объяснения этому казусу бывали разными. Например:

«Ваши деньги отобрал администратор по неплатежеспособности нашего домоуправления, потому что до кризиса мы взяли кредит и теперь не можем с ним расплатиться!»

«Ваши деньги за тепло мы использовали для косметического ремонта подъезда!»

Слышали жители и такое:

«Ваши деньги? А какое ваше дело, как мы их использовали? Никаких документов мы не дадим, если хотите – подавайте в суд».

Ясное дело, что судиться с управляющим – это долго, а теплосети и водоканал требуют от дома уплаты долга прямо сейчас. Поэтому тысячам жителей за эти два года приходилось

вносить деньги за тепло и воду по второму разу.

В Министерстве экономики об этой ситуации прекрасно осведомлены, но принимать меры не спешат. Все это называется свободным рынком, там говорят: «Жители могут просто уйти от недобросовестных управляющих». Так-то оно так. Но управляющие наживаются на нашей наивности большие деньги, а собственникам квартир от этого свободного рынка одни разочарования и долги.

На Юрмалас гатве неспокойно

Да и с уходом от управляющего, который не устраивает дом, довольно сложно. Ирина живет в новостройке по Юрмалас гатве, 100 – по этому адресу чудеса начались уже осенью 2012 года.

– В сентябре мы получили письмо от нашей обслуживающей организации – *Namu apsaimniekošana*, – рассказывает девушка. – Управляющий сообщает, что желает повысить плату за обслуживание и передать наш дом своей дочерней компании *Hausemaster*.

По этому поводу на Юрмалас гатве, 100 состоялось голосование собственников квартир. Но поскольку

жилой комплекс состоит из двух корпусов, то мнения жителей разделились. Корпус Ирины большинством голосов отказался переходить к *Hausemaster*, потому что экономического обоснования для повышения платы за обслуживание его жители не видели.

Второй же корпус решил остаться с «дочкой» старого управляющего.

– Впрочем, договор на обслуживание у нас общий на оба корпуса, – признала Ирина, – поэтому формально для его расторжения требовалось согласие простого большинства собственников всех 126 квартир. Мы – противники *Hausemaster*, собрали 63% голосов соседей.

Тогда в домах на Юрмалас гатве началась сплошная кутерьма. Управляющий принялся проводить собрание за собранием, лишь бы жителей удержать.

Тысячам жителей за эти два года приходилось вносить деньги за тепло и воду по второму разу.

– Однако люди у нас все-таки читают газеты и были в курсе, что у *Namu apsaimniekošana* имеются проблемы, – говорит Ирина, – поэтому мы, основываясь на первом принятом решении, выбрали для нашего корпуса новую обслуживающую компанию – *RBSskals*. Мы надеялись, что к Новому году освободимся от старого управляющего, но не тут-то было.

Новый управляющий сообщил Ирине и ее единомышленникам, что

не может перенять управление нашим домом, поскольку *Namu apsaimniekošana* не передает документы. Сначала обе стороны вели переговоры, но затем *Namu apsaimniekošana* перестала идти на контакт. «Они заявляли нашему новому управляющему, что он должен перенять дом с 10 000 латов долга», – говорит Ирина.

Документов, доказывающих этот долг, компания представителям собственников не давала. Фактически должников в корпусе Ирины мало, уверяет девушка. Откуда же эти 10 000 латов?

Не отпускают, и все тут

Пока суд да дело, в начале января жители Юрмалас гатве, 100 получили от *Rīgas siltums* предупреждение о необходимости уплатить долг. Звонок

чит, что наши деньги осели в кассе домоуправления! Похожая ситуация складывается и с *Rīgas ūdens*. Сейчас за нашим домом числится долг перед поставщиками в размере 17 тысяч латов, который мы считаем искусственным.

С февраля в домах проходят все новые собрания. Жители спрашивают «Где деньги? И когда вы передадите документы новому управляющему?», а представители обслуживающей организации говорят: «С деньгами все в порядке, вот мы уже перечислили ваши платежи на ноябрь (!). Подумайте еще разок – может, останетесь с нами?»

– Мы написали заявление в Госполицию с требованием разобраться в ситуации, – рассказала Ирина. – Однако компания *Namu apsaimniekošana* начала процесс правовой защиты, в результате которого она может объявить себя неплатежеспособной. По опыту других домоуправлений-банкротов я знаю, что жителям в таких ситуациях приходится по второму разу вносить плату за коммунальные услуги за много месяцев.

– Нас весьма тревожит вопрос долга, который продолжает накапливаться. Мы надеемся, что жители поймут сложившуюся ситуацию – мы не верим, что компания, которая не перечисляла наши деньги поставщикам коммунальных услуг, исправится, – говорит Ирина и добавляет, что ее дом продолжит борьбу за переход к другому управляющему.

Правда, непонятно, почему жители должны так отчаянно бороться за то, что полагается им по закону. **B**

«УПРАВЛЯЮЩИЕ ДОЛЖНЫ ГОТОВИТЬ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ОТЧЕТЫ!»

Иева Крумхолца, старший юрист-консульт *Rīgas siltums*:

– Правление нашего предприятия разработало методику оповещения собственников квартир о долгах дома за тепло. Согласно договору, управляющий должен перечислить платеж за теплоэнергию до 20 числа следующего месяца. Предположим, платеж не поступил. Если и счета не оплачиваются второй месяц, мы высылаем предупреждение обслуживающей компании. Если платеж снова задерживается, информиру-

ем жителей. Для них это важный сигнал: пора принимать меры!

Но даже предупреждения о неоплаченных счетах за тепло не всегда помогают. Некоторые жители начинают терпеть управляющего, требовать отчета, и деньги поступают. Но есть владельцы квартир, которые даже на наши письма не реагируют.

Как, по мнению *Rīgas siltums*, можно защитить собственников жилья от управляющих, которые задерживают их платежи? Бизнес управления жильем необходимо лицензировать.

Управляющий нарушил закон? – сразу лишился лицензии.

Второй вариант: нужно предусмотреть наказания для управляющих, которые игнорируют нормативные акты и нарушают права жителей. Но Министерство экономики пока не реагирует на наши предложения и просьбы.

Rīgas siltums пытался решить проблему своими силами: мы планировали опубликовать на своей домашней странице информацию о платежах, полученных от управляющих. Но Государствен-

ная инспекция по данным запретила это. Якобы слишком личные сведения.

Думаю, нужно менять законы. Сейчас управляющий обязан отчитываться перед жителями раз в год. Но за год многое может поменяться. Поэтому обслуживающим организациям следовало бы готовить для жителей ежемесячные отчеты.

Свои предложения мы передадим в Рижскую думу. Надеемся, что самоуправление сможет инициировать изменения в нормативных актах. **B**

«НОРМАЛЬНАЯ ПЛАТЕЖНАЯ ДИСЦИПЛИНА – 96%»

Ситуацию в доме на Юрмалас гатве, 100 комментирует Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Сначала о перечислении денег жителям поставщикам услуг. Ситуация, в которой управляющий ВООБЩЕ не внес месячный платеж предприятием *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* – недопустима. Это может случиться только, если никто из жителей дома в этом месяце не заплатил за тепло и воду.

– Такое бывает?

– Нет! Я работаю в домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs* и могу сказать, что средняя платежная дисциплина жителей – это 96%. Если управляющий плохо работает с домом, платежи могут упасть до 80%. Если жители заплатили еще меньше, это уже ЧП.



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

– Значит, каждый месяц домоуправление обязано оплатить хотя бы 80% текущего счета за тепло и воду?

– Конечно, если в доме уж очень много должников, ежемесячное пере-

числение может упасть. Но все-таки не ниже определенной планки. Напоминаю, что жители Риги могут узнать, сколько денег их управляющий перечислил в *Rīgas siltums*, просто обратившись в эту организацию.

– Владельцам квартир говорят: возьмите на себя 10 000 латов долга и уходите к новому управляющему. Разве это законно?

– Нет! Управляющий обязан предоставить документы, обосновывающие сумму долга. Например, это могут быть копии всех квитанций за прошлый месяц. По закону такая информация должна быть доступна и владельцам квартир, и новому управляющему. В действительности бывает, что старые обслуживающие организации всячески зажимают документы. Например, только что мы взяли на обслуживание дома по улице Пуцес, 43 и 47. Поскольку данных от старого управляющего пока не получили, то

сами обходим квартиры и собираем копии последних счетов.

– Но ведь это ненормально!

– Да, законы не работают. Но решить проблему можно только на государственном уровне. Например, в Латвии создан Регистр управляющих. Почему не сделать его помощником жителей? Сейчас домам бывает сложно сменить управляющего, потому что старая организация не признает протоколов общего собрания, подает в суд и всячески тянет время. Жители месяцами получают по два счета – от старого управляющего и нового.

– Чем мог бы помочь Регистр?

– Там следовало бы регистрировать решение жителей о смене управляющего. Только обслуживающая организация, которая согласно данным регистра управляет домом, имела бы право высылать квитанции. А другая могла бы оспаривать это в суде. Так жители были бы защищены от неразберихи. А если

управляющий нарушил закон – не выдавал жителям документов, задерживал их платежи – Регистр должен жестко лишать его права на обслуживание домов.

– Как убедиться, добросовестен ли наш управляющий?

– Жители должны следить за тем, как обслуживающая организация перечисляет их деньги поставщикам услуг. Если в прошлом месяце управляющий деньги за коммунальные услуги не внес, это повод в течение нескольких недель принять решение о переходе в другую организацию.

– Может ли самоуправление помочь жителям?

– Предприятия *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* принадлежат городу. Я считаю, что Дума должна инициировать введение нового порядка информирования жителей о долгах дома. Если в течение двух месяцев управляющий не заплатил ни копейки, нужно сообщать об этом жителям немедленно! **В**

«ДОМОУПРАВЛЕНИЯ НУЖНО КОНТРОЛИРОВАТЬ, КАК БАНКИ»

Вячеслав Степаненко, председатель Комитета жилья и среды Рижской думы:

– Причина наглого поведения некоторых управляющих проста: несколько лет назад государство пустило сферу обслуживания жилья на самотек. Сейчас это самый выгодный бизнес во всей Латвии! Вы посмотрите, что происходит: любой человек может основать компанию «Рога и копыта» с основным капиталом в два лата. После этого он рассылает по Риге рекламу, обещая обслуживать дома за 10 сантимов с квадратного метра в месяц. Конечно, половина владельцев квартир согласится на такое выгодное предложение!

Но что управляющий делает дальше? Он спокойно берет свою плату за обслуживание, с должниками не борет-



Вячеслав Степаненко, председатель Комитета жилья и среды Рижской думы

ся, а в худшем случае еще и потихоньку присваивает деньги жителей. Доказать это будет очень сложно, потому что нечестный управляющий никому доку-

ментов не показывает и препятствует жителям, которые хотят перейти в другую обслуживающую организацию.

Но вот приходит новый отопительный сезон, и один нюанс делает бизнес управляющего немного нестабильным. Надо подключать домам отопление! Как это сделать, если компания запустит ситуацию с долгами или не перечислила деньги жителей по назначению? Можно выписать жителям авансовые квитанции на несколько месяцев вперед («Вы поймите, иначе же дом замерзнет из-за долгов ваших соседей!») и еще какое-то время выжимать из такого дома соки. Если же все соки уже выжаты, можно написать жителям очень простое письмо: «Уважаемые клиенты, на 1 октября у вашего дома накопился долг – 50 000 латов! Просим немедленно расплатиться, иначе вам придется искать другого управляющего».

И вот на жителей навешивают долг в 50 000 латов, который ничем доказать нельзя, но который по документам *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* числится действительно не за управляющим, а за домом. А старая обслуживающая организация умывает руки.

Так в чем же корень зла? В том, что государство позволило неизвестным фирмам без малейшего опыта называться управляющими и оперировать огромными средствами, принадлежащими собственникам квартир. Почему-то мы осуществляем строжайший надзор за банками, а управляющим позволяем творить все, что угодно. А ведь разница между банком и домоуправлением невелика, обе организации оперируют чужими деньгами.

Государство обязано указать управляющим четкие границы и сказать: «Если ты нарушил закон, то никогда в жизни больше не сможешь заниматься

обслуживанием!» Пока все происходит наоборот. Если фирма «Рога и копыта» прогорела или проворовалась, на следующий день ее хозяева создают фирму «Рога и копыта-2» и снова рассылают рекламу услуг по управлению домами. Необходимо срочно менять систему, чтобы нечестный управляющий не мог больше сорвать куш и уйти с рынка безнаказанным.

Через две недели Комитет жилья и среды Рижской думы обобщит свои предложения и направит их Министерству экономики, правительству и во фракции Сейма. Мы требуем предусмотреть административное наказание для управляющих, которые нарушают закон (даже если речь идет о непредоставлении жителям информации и документов). И мы хотим, чтобы в Латвии появилось учреждение, которое будет постоянно деятельность управляющих контролировать. **В**

«НУЖЕН ФОНД РИСКА!»

Дагния Калниня, председатель правления Rīgas ūdens:

– От лица поставщиков коммунальных услуг подтверждаю, что ситуация на рынке управления жильем печальная. Обслуживанием домов занимаются частные организации, имеющие огромные кредитные обязательства. У всех управ-

ляющих, которые не передают деньги жителям в *Rīgas ūdens*, обеспеченным кредитором выступает *Swedbank*. В такой ситуации платежи владельцев квартир, которые поступают на счета таких управляющих-должников, будут перечислены банку на покрытие кредита домоуправления. А ведь жители на это не подписывались, они просто заплатили за полученные коммунальные услуги.

Я считаю, что государству пора полностью менять отношение к управляющим-коммерсантам. Они распоряжаются огромными средствами третьих лиц – собственников и нанимателей квартир, поэтому их деятельность необходимо четко контролировать. Также я предлагаю создать в Латвии Фонд риска, в который каждый управляющий должен будет

вносить деньги – в зависимости от количества обслуживаемых квартир. Если организация по каким-то причинам не может перечислить деньги жителям поставщикам, пусть платежи производятся из этого общего фонда!

Многие поставщики согласятся, что коммерческую деятельность обслуживающих организаций нужно ограничить. Они должны заниматься только

управлением домов, – не строительством, не торговлей, не туризмом! Только управлением.

Но главное – платежи жителей, поступающие на счет управляющих, следует законодательно отделить от собственных средств организации. Нужно запретить банкам обращать взыскание долга управляющего на транзитные платежи жителей. **В**

МАЛЕНЬКИЙ ПОТОП – Б

- ✓ Что делать, если вы залили соседей?
- ✓ Как реагировать на иск страховой компании?
- ✓ Какую силу имеет акт домоуправления о залитии?
- ✓ Стоит ли доводить дело до суда?

Илона МИЛЛЕР

Представьте себе: вы владелец квартиры, и вам предлагают, например, новый кран. Или сифон под раковину. Или трубу на кухню. Однако заплатить за эту небольшую деталь нужно 1000 латов. Абсурд? Именно в такой ситуации оказываются жители, невольно затопившие соседей.

Заручитесь документами, это важно!

Случаев залития квартир тысячи. Каждый отличается своими нюансами. Например, такой:

«Я, действительно, затопил соседей в 2006 году. Поверьте, не по собственной оплошности или рассеянности. Причиной этого стало некачественное соединение счетчика воды с трубой. Примерно через месяц после верификации счетчика узел потек, была немного залита нижняя квартира.

Но самое ужасное, что сейчас, по истечении шести лет после аварии, страховая компания потребовала от меня оплаты ремонта в квартире пострадавших соседей. Дело было сразу передано коллекторской компании. С меня требуют 1800 латов. Почему страховая компания шесть с половиной лет тянула со своими требованиями? Почему я должен оплачивать соседям такой дорогой ремонт, хотя воды вытекло совсем немного?»

Что касается сроков, страховщики поступают по закону. Право выставить регрессный иск в течение десяти лет после происшествия определяет 1895-я статья Гражданского закона: «Долговые права, для которых законом не установлено более короткого срока, заканчиваются, если лицо не использовало их в течение десяти лет».

– Но не случайно хитрые страховщики выставляют регрессные требования именно по прошествии срока близкого к пяти годам, – комментирует юрист Сергей Назаров. – Не думайте, что они такие добрые и загрузенные работой. Нет. Дело в том, что срок хранения документов, в том числе и финансовых, в Латвии установлен в течение пяти лет со дня выписывания. По прошествии пятилетнего срока все документы могут быть смело, а глав-

ное, законно, уничтожены. Что это дает страховщикам? Страховщикам это дает все, а главное гарантированную победу в суде!

Представьте себе, что возмущенный владелец квартиры, получив от страховой компании требование оплатить долг по возмещению ущерба, бежит к юристу или сразу в суд. Чтобы что-то доказать через суд, такому человеку дано право запросить определенные документы, в т. ч. и финансовые, которые могут быть использованы в его пользу. Но весь фокус будет заключаться в том, что этих документов уже не существует, и человеку нечем будет доказать свою невиновность или непричастность к прямому нанесению ущерба другому лицу, или оспорить сумму иска. Следовательно, человек этот суд проиграет.

Что это значит для рядового собственника квартиры? То, что документами, доказывающими вашу невиновность, нужно запастись немедленно после аварии. Например, пригласить независимого эксперта, который определит причину или место аварии в вашей квартире. Это дорого, но значительно дешевле, чем оплачивать компенсацию за нанесение ущерба.

Всегда ли виновный виноват?

Далее собственнику квартиры следует помнить, что не каждое заливание соседей является его прямой виной, считает Сергей Назаров. Вооружившись правильными аргументами, можно победить в суде опытных юристов страховой компании.

– В общепринятом законом порядке считается, что «Собственник квартиры за причинение ущерба другим собственникам квартир и порчу недвижимой собственности несет ответственность в гражданско-правовом порядке и в порядке, установленном уставом товарищества или взаимным

договором» (ст. 15 Закона ЛР «О квартирной собственности»), – говорит Сергей Назаров. – Гражданский закон в свою очередь поясняет такой порядок – «Всякое нарушение права, т.е. всякое само по себе недозволенное действие, дает потерпевшему от него вред право требовать удовлетворения от нарушителя, насколько это действие может быть вменено ему в вину» (ст. 1635 Гражданского закона ЛР).

Что мы можем извлечь из этих статей законов? Человек, заливший соседей, должен быть признан по закону (т.е. судом) нарушителем права через недозволенные действия и, как следствие этого, виновным в последствиях своих действий, либо, наоборот, бездействия. Именно доказанная его вина в подобных случаях и должна быть основанием для погашения ущерба.

Пример 1. Человек открыл кран в ванной, забыл его закрыть и в результате затопил соседей. Вердикт будет прост: виновен в противоправных действиях, приведших к потопу, и обязан возместить ущерб.

Пример 2. Человек забыл перекрыть кран стиральной машины-автомата. В результате этого действия-оплошности не выдержал и вышел из строя магнитный клапан, в итоге через него полилась вода, соседи затоплены. Вердикт: виновен в противоправном бездействии, приведшем к затоплению, и обязан возместить ущерб.

Пример 3. Человек купил трубу в магазине, специалисты ее заменили, а она оказалась некачественная и «рванула». В чем тут вина человека? Ни в чем. Это уже случайное, непредсказуемое событие. А по гражданскому закону случайные убытки не подлежат возмещению. Вины владельца квартиры тут нет и быть не может, так как он все сделал по закону! Он должен доказывать это в суде.

– Суть страхования заключается в том, что страховая компания берется обезопасить человека и за деньги берет на себя обязательство возместить ущерб, связанный с залитием квартиры. Это один из стандартных видов застрахованного риска и, следовательно, оплата его – это проблема страховой компании, – уверен Сергей Назаров. – Однако страховая компания не хочет терпеть убытки, хотя по

договору и бралась это делать. Она старается решить проблему, переложив ее на плечи невиновных людей.

Я считаю, что это неправильно. Потому что страховая компания устроена таким образом, что из специального фонда, собранного со страхователей и застрахованных, она обеспечивает выплату ущерба. Случайность страхового риска высчитывается этой страховой компанией и отражена в весьма солидных размерах страховой премии. При таком раскладе случай, описанный в примере № 3, – это наглый грабеж и создание сверхприбыли за счет владельцев квартир.

Людям, которые стали без вины виноватыми, следует доказывать свою непричастность к аварии в суде и без боя не соглашаться оплачивать тысячные иски страховых компаний.

В квартиру не вошли – акт написали

Вот следующая история наших читателей:

«15 мая 2012 года якобы по причине аварии в моей квартире были залиты две квартиры на нижних этажах, что подтверждено актом муниципального домоуправления от 23 мая. Но дело в том, что о существовании этих актов я узнала только 30 июня 2012, когда страховая компания выслала мне исковое письмо, требуя компенсировать ущерб, нанесенный жителям одной из залитых квартир.

Поскольку я не признаю свою вину, то вызвала независимую экспертизу, в заключении которой сказано, что в моей квартире в течение последнего года никаких аварий не было и ремонтов не требовалось.

Скажите, имеет ли юридическую силу акт, подписанный членами комиссии домоуправления, которые вообще не посещали мою квартиру? Свои слова они не могут подтвердить ни фотографиями, ни видео. Я этот акт не признала и не подписала».

Мы получили пояснения от участка рижского муниципального домоуправления Purvciems. Здесь подтвердили, что 15 мая около пяти вечера был получен звонок от жителей, квартиру которых заливали сверху. Сантехники сразу прибыли на место и проверили общие участки коммуникаций – все было в порядке.



– Однако, со слов наших специалистов, у дверей квартиры № 36 можно было слышать шум льющейся воды, – сообщил представитель домоуправления Rīgas pilsētvaldnieks Кристс Лейшкалнс, – двери никто не открывал. Пришлось отключить подачу воды всему кухонному стояку, после чего заливание квартиры № 21 прекратилось.

На следующий день, рассказывают в домоуправлении, сантехники снова отправились по проблемному адресу и все-таки попали в квартиру № 36 (двери им открыли дети собственников). Здесь они якобы констатировали, что в квартире лопнул участок трубы, что и стало причиной аварии.

– Акт наша комиссия составила позже, 23 мая, поскольку его затребовали владельцы второй залитой квартиры на нижнем этаже, – поясняет Кристс Лейшкалнс, – в акте описаны обнаруженные повреждения,

ОЛЫШНИЕ РАСХОДЫ



месяц на дачу пояснений для суда. Она должна была написать, что с искомвым заявлением страховой компании не согласна, подтверждает это копией заключения независимого эксперта. Кроме того, юридически неубедительным представляется акт домоуправления о причинах залития, составленный в отсутствие владельца квартиры.

– Является ли легитимным акт, составленный комиссией со слов сантехника? Ни один из людей, подписавших эту бумагу, действительно не побывал в квартире нашей читательницы.

– Нет, такой документ легитимным не является. Комиссия обязана выяснять причину залития и подтвердить это объективными показаниями, а не описывать причину потопа со слов одного работника домоуправления.

Владелице квартиры и страховой компании придется выяснять отношения в суде, который и признает, чьи возражения более законны. В такой спорной ситуации собственнику жилья, которого обвиняют в залитии соседей, нужно быть полностью уверенным в своей невиновности. Это залог успеха.

Как правильно вызвать комиссию?

Наконец, третья история о затоплении – на этот раз от владелицы пострадавшей квартиры:

«В середине марта я заметила, что потолок в ванной и туалете стал мокрым, пятно быстро распространялось. Сначала я долго дозванивалась до управдома – человека, закрепленного за нашим домом, телефон которого можно найти в квитанции. Наконец женщина ответила и обещала разобраться в ситуации. Через несколько часов мне сообщили, что в верхней квартире все нормально, поэтому я должна успокоиться. Если же я не хочу мириться с тем, что потолок мокрый, то могу после окончания рабочего времени вызвать аварийную бригаду.

Поскольку течь продолжалась, после 6 вечера я вызвала аварийщиков, которые отключили весь стояк. И что же? Наутро ко мне в двери позвонили возмущенные соседи снизу – как, мол, я посмела вызвать бригаду, которая лишила весь дом воды? Когда я спросила, кто им рассказал об этом, они назвали имя нашего управдома.

Я считаю, что это нарушение моих прав – работник домоуправления разгласил личные данные. Вдобавок на следующий день меня снова залили, и сколько я ни требовала прислать комиссию, та так и не пришла. Мою квартиру обследовала только управдом и дворник, никакого акта о факте

КУДА ПОЖАЛОВАТЬСЯ?

У предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* имеется анонимный телефон доверия – **67415454**. Здесь принимают жалобы жителей, в том числе – на конфликтные ситуации в случае с заливом. Заявление можно написать на электронную почту rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv.

залития я не получила. Что происходит?»

Управдом грубо нарушила внутреннюю инструкцию муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, где сказано, что такой специалист обязан «соблюдать строгую конфиденциальность и не разглашать информацию, которая стала доступна при выполнении прямых обязанностей, и соблюдать требования защиты данных физических лиц». За свой проступок женщина может получить выговор или быть уволена.

Однако наша читательница добивается не наказания работника домоуправления, а составления акта о залитии. Каковы ее права в этой ситуации? На вопросы отвечает Марцис Кактиньш, руководитель отдела технической эксплуатации домов *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Как правильно вызвать комиссию домоуправления на случай залития?

– Необходимо звонить в свой участок домоуправления, прийти в один из Центров обслуживания клиентов или сообщить об аварии своему управдому.

– Кто именно должен входить в комиссию, имеющую право обследовать квартиру?

– Обычно это специалист домоуправления по водному хозяйству. Составлять акт имеет право комиссия, в которую входит хотя бы два человека, поэтому обычно в квартиру приходит и управдом.

– Как быстро работники домоуправления должны отреагировать на вызов и требование составить акт?

– Ни один закон этого не определяет. По опыту скажу, что все зависит от ситуации. Если нашему клиенту на голову течет вода, то аварийную бригаду пришлют в течение одного-трех часов. Если же владелец квартиры

требует обследовать квартиру по факту появления плесени, комиссия придет в течение недели.

– Правда ли, что аварийную службу можно вызывать только во внеурочное время?

– Нет, неправда! Наша аварийная служба работает 24 часа в сутки.

– Что делает комиссия, если не попадает в квартиру, владелец которой заливает соседей?

– В любом случае составляется акт о посещении, в нем описываются результаты визуального осмотра пострадавшей квартиры. Специалисты могут сделать вывод, что общие коммуникации в порядке, следовательно, причина залития – в верхней квартире. Признает ли суд это достаточным, чтобы требовать компенсации у «виновных»? Это в каждом случае решается индивидуально.

– Как скоро после этого владелец пострадавшей квартиры может получить акт о причинах залития?

– Эти бумаги мы не высылаем по почте, за ними лучше всего прийти в свой участок домоуправления. Обычно свой экземпляр акта человек может получить прямо в день обследования.

– Что делать, если владелец верхней квартиры не согласен с содержанием акта и считает себя невиновным в залитии?

– Он должен подтвердить это заключением независимого эксперта, однако, если дело дойдет до суда, силу будет иметь только заключение сертифицированного специалиста.

– Что делать, если владелец пострадавшей квартиры не дождался комиссии?

– Такой человек должен оперативно повторить вызов, если же его игнорируют, то сначала обратиться к руководителю своего участка домоуправления, а затем и к директору технической службы *Rīgas namu pārvaldnieks*. **В**

которые квартира получила в результате залития, а также упомянуто происхождение этих повреждений – на основании информации, полученной от сантехников.

В домоуправлении сообщают, что согласно законам специалисты организации обязаны обследовать квартиру и обнаружить причины аварии, а также принять меры для ее устранения. Если не удастся попасть в отдельную квартирную собственность, например, владелец квартиры не находится дома или не открывает двери, управляющий составляет акт, исходя из доступных ему фактов.

– Если одна из сторон собирается использовать акт домоуправления, как основание для взыскания компенсации за ущерб, это ее право, – считает Крист Лейшкалнс. – Вопрос о том, можем ли мы составлять акт без обследования верхней квартиры или подписи ее владельца, я считаю

неуместным, потому что управляющий не может взламывать двери или силой заставлять виновника аварии соглашаться с описанием аварии.

Как видим, домоуправление дистанцируется от решения проблемы – комиссия составила акт, как сумела, и смогут ли пострадавшие (или виновные) использовать его в своих интересах в суде, это уже не дело *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Ситуацию прокомментировала юридический консультант Светлана Лисивненко:

– Владелица квартиры, в которой, по мнению специалистов домоуправления, произошла авария, поступила совершенно правильно, вызвав независимого эксперта. Заключение эксперта о том, что никакой аварии в квартире не было, станет мощным аргументом в ее пользу во время суда. После того, как женщина получила искомое письмо от страховой компании, у нее имелся

КУДА ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ?

С прошлого года в центре Риги работает единый **Центр обслуживания клиентов Рижской думы**, куда можно подать заявление и на вызов комиссии по факту залития. Центр работает по **улице Бривибас, 49/53 на первом этаже**. По рабочим дням специалисты ведут прием с 8.00 до 19.00, по субботам с 10.00 до 15.00. Обслуживают здесь клиентов всех филиалов муниципального домоуправления.

А ВОДА-ТО НЕ ГОРЯЧАЯ!

«Каждый месяц я плачу около пяти латов за циркуляцию горячей воды, однако считаю, что услуга мне не предоставляется, потому что температура воды не превышает 35 градусов. Я просил, чтобы управляющий составил акт и сделал мне перерасчет, вернув деньги за полотенцесушитель. Никакого ответа!»

Мне говорят: вода холодная, потому что трубы в плохом состоянии. Но я готов пустить мастеров в квартиру, пусть чинят трубы, только бы вода наконец стала по теплее. Но что-то управляющий не торопится с ремонтом.

Роман, бульв. Анниньмуйжас, 28

Отвечает Ингрида Мутьянка, начальник Отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Возможно, что причина не в плохой циркуляции. Параметры горячей воды устанавливаются в теплоузле, они могут быть сбиты. Но согласно с Романом, температура горячей воды 35 градусов – это безжалостно! Поскольку температура человеческого тела 36,6 градусов, то в такой воде невозможно мыться.

– Может ли житель просить перерасчета за циркуляцию или горячую воду?

– Да, если у владельца квартиры имеются акты, в которых зафиксирована недопустимо низкая температура

воды. В таком случае он может просить перерасчета с момента выдачи подтверждающего акта (но не задним числом). Однако я сомневаюсь, что управляющий предоставил Роману такие бумаги.

– Действительно, обслуживающая организация не прислала в квартиру комиссию, хотя владелец этого требовал.

– В таком случае владельцу квартиры необходимо обращаться в Rīgas siltums. Работники предприятия могут составить соответствующий акт.

– Но как узнать, в чем причина бедствия: в неправильных установках теплоузла или в отсутствии циркуляции?

– Если в доме нарушена система циркуляции, человек может дождаться более горячей воды, если будет долго ее сливать. Если же и через пять-десять минут вода остается прохладной, беда в установках теплоузла или состоянии коммуникаций.

– Управляющий подтверждает: коммуникации дома в плохом состоянии, надо менять трубы. Что



делать жителю, если его соседи остаются пассивными и не хотят платить за новые трубы?

– Лучше всего спокойно пообщаться с соседями и обсудить замену коммуникаций. Едва ли один Роман во всем доме страдает от низкой температуры воды. Но если трубы действительно нужно менять, то решить эту проблему владельцы квартир смогут только сообща. **B**

ПОЧЕМУ СОСЕД НЕ СПРОСИЛ СОГЛАСИЯ?

«На первом этаже нашего дома по улице Аптиекас, 8 раньше была библиотека. После перестройки получилось несколько квартир, планировка которых совершенно не совпадает с находящимися выше. В результате под нашими жилыми комнатами оказались кухни и санузлы. Мы считаем, что наши жилищные условия ухудшились, потому что мы слышим шум вытяжек и чувствуем повышенную влажность.»

Как же так? Наши квартиры приватизированы. Разве новый хозяин первого этажа не должен был оповестить остальных владельцев дома об изменениях и получить их согласие?»

Отвечает Ингрида Мутьянка, начальник Отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Новый владелец помещений на первом этаже НЕ должен был согласовать их перестройку с остальными собственниками квартир. Закон о

квартирной собственности говорит, что заручиться согласием прочих владельцев он был бы должен, запланировав перестройку общей собственности. К общей собственности относится все, что находится за порогом квартиры – чердаки, лестничные клетки, подвалы, стены дома и так далее.

Если человек приобрел квартиру или помещение в законном порядке, то он вправе самостоятельно решать, что делать со своей собственностью. При этом он не должен нарушать требования других нормативных актов. Например, если при перестрой-

ке помещения не затронуты несущие конструкции, то для начала работ достаточно было получить карту упрощенной реновации. Такие документы согласует Рижская стройуправа. Далее владелец помещения должен был согласовать свои действия с управляющим. Если соседи сомневаются, законно ли сделана перестройка, то для начала они должны обратиться к управляющему и спросить, показывал ли владелец нужные документы. Далее они могут обращаться за информацией в Стройуправу (Рига, ул. Ама-ту, 4, телефон 67105800). **B**

ВХОДНЫЕ ДВ

«Мне 82 года, в таком возрасте спорить с управляющим сложно, поэтому прошу совета. Несколько лет назад жители нашего дома по предложению муниципального домоуправления начали копить деньги на установку железных входных дверей. Но произошло объединение управляющих, о планах забыли. Тогда сама установила двери в подъезде, отдала 135 латов. Соседи меня благодарили, а я посчитала, что могу отнять потраченную сумму от счета за квартиру. Ведь по-хорошему двери должен был установить управляющий!»

Но домоуправление посчитало меня должником и теперь выставляет счета со штрафными процентами. Я бы согласилась оплатить «долг», но вот пени кажутся мне совсем несправедливыми!

Помогите понять, была ли я права, когда сама установила входные двери? Что я могу требовать от управляющего?»

Людмила, ул. Агенскална, 22а

Отвечает Ингрида Мутьянка, начальник Отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Ситуация сложная. Для начала рассмотрим, может ли владелец отдельной квартиры установить в доме общие

двери и затем отказаться от платы за обслуживание. Закон о квартирной собственности говорит, что действия с общей собственностью дома можно проводить только с согласия остальных владельцев квартир. Такой собственностью являются входные двери.

– Людмила говорит, что жители подъезда ее поддержали!

– Очень хорошо, значит, они были согласны на установку новых дверей. Но одновременно – на собрании или путем опроса – владельцы квартир должны были решить, как станут финансировать такую покупку. Ведь за ремонт или благоустройство дома должны платить все его владельцы.

– А разве нельзя просто взять 135 латов из ремонтного фонда дома?

ДОМ СГОРЕЛ, ПЛАТУ БЕРУТ

«Два года назад мы с аукциона купили две квартиры в Риге, на улице Менесс. Через пару месяцев дом сгорел, мы даже договор с домоуправлением заключить не успели. Счета нам выставляли, пока мы не продали квартиры фирме, которая занимается недвижимостью.»

Но за это время домоуправление насчитало нам большие долги, да еще пенями наказало. Сейчас дело уже у судебного исполнителя, нам угрожают арестом собственности и зарплаты. Разве домоуправление имело право брать деньги за обслуживание сгоревших квартир, в которых невозможно жить?»

Отвечает Ингрида Мутьянка, начальник Отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Читатели действительно должны были платить за обслуживание и коммунальные услуги с того дня, как их имущественные права были зафиксированы в Земельной книге. Поэтому отсутствие договора на обслуживание с домоуправлением ничего не меняет.

– Вопрос: какое может быть обслуживание у сгоревшего дома?

– Несмотря на пожар, управляющий продолжает выполнять обслуживание, пусть и в уменьшенном объеме. Он обя-

зан чистить прилегающую территорию, выставлять счета и так далее. Другой вопрос, что платить полную сумму владельцам квартиры действительно не за что. Поэтому им следовало сразу после ЧП обратиться к управляющему с письменным заявлением: «В связи с пожаром прошу пересмотреть стоимость обслуживания, поскольку дом больше не нуждается в услугах уборщицы, обследовании инженерных коммуникаций и т.д.». Таким образом стороны должны были прийти к соглашению и снизить плату.

– Что же делать, если жители вовремя не обратились в домоуправление?

– Увы, по закону им придется оплатить счета в полном объеме. Я напоминаю владельцам квартир: как только в доме начинаются проблемы, сразу сообщайте об этом управляющему, вступайте в переговоры, пишите заявления и активно защищайте свои права. Сам собой вопрос не решится! **B**

ЕРИ ЗА СОБСТВЕННЫЙ СЧЁТ

– Можно, но для этого Людмиле пришлось бы провести опрос во всем доме. Если за новые двери проголосовало бы больше 50% собственников, управляющий обязан был бы оплатить эти работы из ремонтного фонда или, раз уж Людмила установила двери за свои деньги, сделать ей перерасчет.

– Тут есть проблема: едва ли жители других подъездов согласились бы отдать Людмиле свои накопления!

– Да, таким образом закон защищает интересы большинства владельцев квартир.

– Ставить двери за свои деньги неправильно, тратить общие накопления сложно... Как должна была действовать Людмила, чтобы в подъезде появились двери?

– Она могла собрать подписи 100% собственников квартир подъезда о том, что они согласны на установку дверей. Одновременно жителям следовало принять решение о финансировании работ. Например, согласиться, чтобы плата за двери была выставлена им в следующем квартирном счете. А Людмиле в том же счете управляющий мог сделать перерасчет.

– А если бы управляющий не согласился на такие переговоры?

– По закону он имел право требовать, чтобы за новые двери проголосовало более 50% собственников квартир всего дома. Но многим людям удается достичь соглашения с управляющим. Иначе провести работы, касающиеся одного подъезда многоподъездного дома, довольно сложно.

– Правильно ли я понимаю, что вести благоустройство дома за свои деньги, а потом требовать перерасчета квартплаты, это неправильный путь?

– Да, единоличная инициатива в таких случаях не оправдана.

Комментирует Кристи Лейшкэлнс, представитель домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks:

– Нам известна ситуация с дверями дома по Агенскална, 22а. Жительница поступила импульсивно и нарушила Закон о квартирной собственности. Управляющий имеет право отказать ей в перерасчете, но сейчас мы пытаемся пойти Людмиле навстречу – так, чтобы и двери остались на месте, и человек не пострадал из-за попытки помочь своему дому. **В**



ПЛЕСЕНЬ. ОПУСКАЮТСЯ РУКИ...



«В нашем доме появилась плесень, с наружных стен она постепенно перешла на внутренние и даже на мебель! Квартира находится в многоквартирном доме, и я столкнулась с этой проблемой впервые за девять лет.»

После небольшого обследования выяснилось, что межпанельные швы дома пропускают влагу. Поговорила с управляющей, та объяснила следующее: «О проблеме мы знаем, но жители дома отказываются брать кредит на утепление дома!»

Но плесень поселилась в большинстве квартир. Я мыла стены, поливала пятна уксусом, сушила кварцевой лампой – через две недели зелень появлялась снова.

В вашей газете вы писали об аварийном и внеочередном ремонте. В правилах Кабинета министров №907 сказано, что плесень и вызывающие ее факторы – это повод для внеочередного ремонта. Как действовать жителям?»

Юта

Отвечает Ингрида Мутьяно, начальник Отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Очень жаль, что управляющие сворачивают вопрос на утепление дома, не хотят начинать с герметизации швов и обработки стен противогрибковыми препаратами.

– Но Юта задает вопрос о том, как добиться внепланового ремонта!

– Тут жителям нужно понять, что аварийный и внеплановый ремонт – это разные вещи. Аварийный ремонт проводится в чрезвычайных ситуациях: лопнула труба, провалилось перекрытие, на крышу упало дерево. Это такое происшествие, которое требует срочного вмешательства, чтобы дом не потерпел еще большего вреда. Аварийный ремонт управляющий обязан проводить, используя все доступные средства. Если у дома нет ремонтных накоплений, то управляющий должен вложить деньги предприятия и затем выставить жителям дополнительные счета по факту проведенных работ.

Что же такое внеочередной ремонт? Ситуации, в которых он проводится, описаны в правилах Кабинета министров №907:

«17. Внеплановый ремонт проводят, если определены следующие повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций:

- 17.1. протекание кровельного покрытия;
- 17.2. повреждение водостоков и их элементов;
- 17.3. пропало крепление архитектурных элементов фасада со стеной;
- 17.4. отслоились элементы штукатурки или карнизов;
- 17.5. выбиты окна или стекла в дверях, сорвана запорная арматура оконных рам;
- 17.6. неустойчивость запорной арматуры дверей;
- 17.7. по причине повреждений гидроизоляционного слоя протекают полы в местах санитарных узлов;
- 17.8. в печах или дымоходах появились трещины и повреждения, которые могут вызвать отравление жителей углекислым газом, угрожают пожарной безопасности дома;
- 17.9. трещины и негерметичность в дымовых каналах и в местах их соединения с печами;
- 17.10. повреждения в трубопроводах и в местах их соединения с арматурой и другими устройствами;
- 17.11. повреждения кабеля энергоснабжения жилого дома, которые могут вызвать нарушения поставки электроэнергии для освещения или нарушения работы инженерных коммуникаций или оборудования;
- 17.12. повреждения системы отопления во время отопительного сезона;
- 17.13. повреждения системы газоснабжения;
- 17.14. факторы, способствующие появлению грибка или плесени;
- 17.15. другие не упомянутые в данном пункте повреждения, немедленное устранение которых подразумевается нормативными актами,

а также повреждения, представляющие собой значительную угрозу».

– Что же делать, если на стене появился грибок или плесень? Правила говорят, что дому нужен ремонт!

– Управляющий обязан установить, почему появилась плесень. Для этого он должен провести обследование, найти причину и сообщить жителям о стоимости ее устранения. План работ и их финансирование дом может обсудить, например, во время рассмотрения сметы на следующий год. В случае с Ютой управляющий может предложить собственникам вложить стоимость ремонта в плату за обслуживание на 2014 год.

– Правильно ли понимаю, что у жителей при обсуждении есть право отказаться от ремонта?

– Это действительно так: они могут либо оспорить предложенное управляющим решение (зачем реновировать дом, если можно обойтись герметизацией швов? – прим. ред.), либо полностью отказаться от работ ради экономии.

– Чем в таком случае закончится история?

– Тем, что управляющий сложит с себя всю ответственность за дальнейшее состояние дома. Увы, в этих ситуациях закон не защищает отдельных владельцев квартир, и для принятия решения нужно, чтобы большинство собственников либо воздержалось, либо проголосовало «за».

– Какой же это получается «внеочередной ремонт» – с такими-то задержками?

– Понятием «внеочередной» законодатели указали на то, что такой ремонт должен проводиться в доме в первую очередь, но срочным он действительно не является. **В**

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ЛАМПЫ – НЕ БЛИЖЕ 30 САНТИМЕТРОВ!

Они содержат ртуть, излучают ультрафиолет, вредят глазам и коже, но все-таки это наше будущее

Лиене ВАРГА

Политики пугают нас подорожанием и без того недешевой электроэнергией. На первый план выдвигается вопрос: что делать, чтобы не разориться на счетах *Latvenergo*? Эксперты советуют использовать энергоэкономические лампочки, но народ не торопится: слишком много слухов о вреде таких ламп для здоровья было распушено в последние годы.

Как это работает?

Для начала вспомним, что собой представляют энергосберегающие лампы и как они работают. Энергосберегающая лампа выглядит как свернутая змейкой стеклянная трубка, внутри которой находятся пары ртути. Стенки стеклянной трубки покрыты люминофором. Под действием электрического разряда пары ртути начинают излучать лучи ультрафиолета, которые приводят в действие люминофор, преобразующий это излучение в световую энергию.

На сегодняшний день популярностью пользуются несколько видов энергосберегающих ламп – флуоресцентные и коллагеновые, а также U-образные энергосберегающие лампы и SS-спирали. Что касается размера, то энергосберегающие лампочки по своим размерам, больше обыкновенных ламп. Мощность энергосберегающих ламп варьируется от минимальной (5 W) и выше.

Мощность энергосберегающих ламп имеет свой маленький секрет. Так как световая отдача таких ламп превышает световую отдачу обычных лампочек в пять раз, приобретая энергосберегающую лампу, необходимо этот фактор учитывать. К примеру, энергосберегающая лампа в 20 W соответствует световой отдаче обычной лампочки в 100 W.

Энергосберегающие лампы различаются по цветовой текстуре, которая имеет три основных цвета.

- 6500 K – энергосберегающая лампа с холодным (белым) цветом.
- 4000 K – энергосберегающая лампа с нейтральным (дневным) цветом.
- 2700 K – энергосберегающая лампа с теплым (желтым) цветом.

Температура нагревания энергосберегающих ламп значительно ниже, чем температура нагревания обычных ламп накаливания.

Плюсы тоже есть

Теперь мы знаем, что из себя представляет энергосберегающая лампа, и осведомлены о ее основных характеристиках и особенностях. Самое время поговорить о неоспоримых плюсах ее использования.

■ Долгий срок эксплуатации – до двенадцати тысяч часов (максимальный показатель). Обычные лампочки могут подарить нам лишь тысячу часов света. Правда, заявляемые производителями энергосберегающих ламп сроки службы не соответствуют действительности в реальных условиях бытового применения – при

нестабильном напряжении сети и постоянном включении-выключении. Отслужить максимальный срок лампа может, только если ее выключают очень редко.

■ Экономичность потребления электроэнергии. Лампа потребляет в пять раз меньше электричества, чем обычная лампочка. Меньше нагрузка на сеть, ниже риск перебоев электроэнергии, возникновения замыканий, «выбивания» пробок.

■ Гарантия. Многие производители энергосберегающих ламп дают на них гарантию, тогда как на обычные лампы накаливания никакой гарантии никто не даёт.

■ Отсутствия мерцающего эффекта при перепадах электроэнергии в сети.

■ Отсутствия нагревания энергосберегающих лампочек.

Что касается минусов, которые касаются технических характеристик и особенностей энергосберегающих ламп, то это:

■ Стоимость. Такие энергосберегающие лампочки стоят на несколько порядков выше, чем обыкновенные лампы.

■ Внешний вид. Энергосберегающие лампы выглядят немного громоздко. По сравнению с маленькими лампочками.

■ Три цвета светового излучения энергосберегающих ламп, ограничивают «полёт фантазии».

Как они влияют на здоровье?

■ Энергосберегающие лампочки излучают ультрафиолет.

Медики заявляют о том, что избыточные ультрафиолетовые лучи могут привести к проблемам со зрением. Однако производители энергосберегающих ламп уверяют своих покупателей, что восемь часов в помещении с энергосберегающими лампами, которые используются в качестве освещения, приравниваются к одному часу пребывания на улице в жаркий полдень. К тому же, стекло энергосберегающей лампы служит барьером между ультрафиолетовыми лучами и нашими глазами. Соответствует ли это действительности – весьма спорный вопрос, поэтому верить ли тому, что ультрафиолет энергосберегающих ламп безвреден – сугубо личное дело.

■ Вред излучения для кожи. Из-за большого уровня ультрафиолетового излучения энергосберегающих ламп человек должен находиться от них на расстоянии не ближе, чем 30 сантиметров. Особый вред энергосберегающей лампы может быть нанесен людям с чрезмерной чувствитель-



ностью кожи (особенно младенцам). Из-за таких лампочек у них могут появиться сыпь, экземы, псориаз и отеки на коже. Чувствительным людям не рекомендуется использовать в жилых помещениях энергосберегающие лампы мощностью более 22 ватт.

Встроенный в лампе электронный балласт создаёт электромагнитное излучение – электромагнитное поле. Некоторые источники рекомендуют соблюдать минимальное расстояние в 50 см между лампой и головой. Поэтому нежелательно использование их в светильниках и детских комнатах. Хотя электромагнитное поле и не значительно – организм реагирует на такое воздействие как на неблагоприятный фактор внешней среды, что вынуждает его дополнительно адаптироваться, расходуя жизненные ресурсы. Постоянное такое воздействие приводит к снижению иммунитета и может являться катализатором болезней, в первую очередь центральной нервной и иммунной систем, возможно, сердечно-сосудистой.

■ Невидимая человеческому глазу пульсация энергосберегающих ламп (до ста раз в одну секунду) приводит к усталости, снижению работоспособности и потере остроты зрения.

Производители энергосберегающих ламп вновь встают на защиту своей продукции, уверяя, что невидимая пульсация – вчерашний день, современные энергосберегающие лампочки не пульсируют, поскольку была увеличена частота напряжения питания энергосберегающей лампы.

Некоторые специалисты из области офтальмологии считают даже, что рассеянный свет энергосберегающих ламп может снизить утомляемость глаз, и он более полезен для человеческого глаза, чем свет обыкновенных лампочек накаливания.

■ Ртуть в энергосберегающих лампочках. Каждая энергосберегающая лампа вредна в случае повреждения, так как содержит в своей колбе 3-5 мг ртути, доза незначительная, но находящаяся в виде паров, не имеющих запа-

ха. При повреждении колбы пары ртути быстро распространяются по воздуху и при вдыхании зараженного воздуха легче всего попадают в организм человека, вызывая тяжелое отравление. Если разбить одну такую лампочку в непроветриваемой комнате, концентрация ртути в воздухе может в течение нескольких часов составлять 0,05 мг/м³, что превышает предельно допустимую концентрацию более чем в 160 раз. Если такое случилось, то необходимо незамедлительно и тщательно (в течение получаса) проветрить помещение.

Можно ли уменьшить вред?

■ Наиболее вредные энергосберегающие лампочки – флуоресцентные, от их использования следует отказаться в пользу коллагеновых.

■ Не стоит увлекаться использованием энергосберегающих лампочек с высокой мощностью, самый оптимальный и безвредный вариант – это энергосберегающая лампочка в 40 W.

■ В жилых помещениях рекомендуется использовать лампочки с мягким белым светом.

■ Замену энергосберегающих ламп необходимо проводить при полном отключении электроэнергии. Выкручивая экономную лампу, держитесь за корпус, но не за саму стеклянную колбу. Лампа в ваших руках может треснуть, вы пораните руку, а пары ртути наполнят помещение.

■ В бытовых условиях применять энергосберегающие лампы все-таки нежелательно. Лучше найти им альтернативу, например, более безопасные и более энергосберегающие светодиодные или галогенные лампы, какими активно пользуются страны Европы.

■ Ни в коем случае не выбрасывайте ртутьсодержащие лампы и приборы в канализацию, мусорные контейнеры или просто на улицу. Сдавать их нужно только в пунктах приема опасных отходов. **B**