

Делаем
Вместе!

«МОГУТ ЛИ МЕНЯ ЗАСУДИТЬ?»

**СПЕЦИАЛИСТЫ ОТВЕЧАЮТ
ЖИТЕЛЯМ, НАКОПИВШИМ
КВАРТИРНЫЙ ДОЛГ**

Стр. 5

ПЛАТИ ЗА ПОЛОВИНУ ТЕПЛА!

**ДАЕТ ЛИ РЕНОВАЦИЯ
ОБЕЩАННУЮ ЭКОНОМИЮ?**

Стр. 6

№5(57), май 2013

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

РИГА В НОВОМ СОЗЫВЕ

**Как политики
обещают горожанам**

**БОРОТЬСЯ С КОРРЕКЦИЕЙ
ВОДЫ**

**ПЛАТИТЬ КВАРТИРНЫЕ
ПОСОБИЯ**

**ВВОДИТЬ ПРЯМЫЕ
РАСЧЕТЫ**

**УЛУЧШАТЬ УПРАВЛЕНИЕ
ДОМАМИ**

**СНИЖАТЬ ПЛАТУ
ЗА ОТОПЛЕНИЕ**

Стр. 6–12



КОМУ ДОВЕРЯЮТ ЖИТЕ

Парадокс: честность управляющего увеличивает платежную дисциплину дома на 10-12%

Марина МАТРОНИНА

Многие частные домоуправления Латвии были проверены на прочность событиями 2012 года. Одних управляющих заставил свернуть бизнес рост тарифов и долгов жителей, другие нечестно распорядились деньгами владельцев квартир и просто скрылись... Однако даже в это трудное время есть домоуправления, которые выстояли и завоевали доверие жителей.

Выросли на треть

Недавно одно из самых быстроразвивающихся домоуправлений Латвии *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* подготовило отчет за 2012 год. Оказалось: пока иные частники теряли клиентов, *RNA* увеличило количество обслуживаемых домов на треть. Председателем правления организации в это время стал известный эксперт по обслуживанию жилых домов, глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

– Управление и теперь может быть эффективным, экономным и честным, – уверен Трубка. – На 1 мая 2013 года наше предприятие обслуживало уже 69 домов. Это на 24 дома больше, чем в начале прошлого года. Как думаете, чем сегодня можно завоевать доверие напуганных, обиженных на своих старых управляющих жителей? Только предельно

честным отношением к финансовым средствам дома.

Главный принцип работы *RNA* заключается в том, что деньгами дома должны распоряжаться сами жители. Судьбу каждого сантима общих накоплений решает собрание владельцев квартир. При этом управляющий наблюдает парадокс – владельцы квартир самостоятельно обращаются в домоуправление: «Пожалуйста, увеличьте плату за обслуживание, чтобы наш дом смог быстрее собрать деньги на благоустройство и ремонты!»

142 тысячи латов на ремонты

Это самая высокая степень доверия, какую могут оказать клиенты своему управляющему. Они не только передают ему ремонтный фонд дома, но и настаивают на умножении общих средств.

– В 2012 году на ремонтные работы было потрачено около 18% от полученных средств жителей, – рассказала финансовый директор *RNA* Таиса Штале. – В среднем в благоустройство каждого дома вложено 2500 латов. Однако за осень и зиму на счетах наших клиентов накоплено еще 142 тысячи латов. Эти деньги жители могут освоить в новом строительном сезоне.

RNA предпочитает не заставлять жителей годами копить на замену крыш или косметический ремонт в подъездах. Деньги вкладываются в ремонт, как только собралась нужная сумма. Часто работы проводятся авансом, жители расплачиваются за них позже. Такой подход оценили многие дома Риги и Саласпилса.

– Предприятие так быстро развивалось в 2012 году, что нам пришлось увеличить количество обслуживаемого персонала в два раза, – признался Игорь Трубка.

Против мошенников

Однако такой быстрый рост количества обслуживаемых домов не обходится без проблем. Например, *RNA* приняло под крыло многие дома, обманутые старыми управляющими. Жители потеряли ремонтные накопления и деньги, уплаченные за коммунальные услуги. Новый управляющий не может

«В 2012 году на ремонтные работы было потрачено около 18% от полученных средств жителей».

закрывать глаза на проблемы клиентов, он обязан защищать их интересы даже в такой сложной ситуации.

– Поэтому нам пришлось подать на предыдущие обслуживающие организации заявления в прокуратуру, возбудить против них судебные разбирательства. Мы обвиняем их в нежелании передавать дома и документы, а также в мошенничестве с деньгами жителей, – говорит Трубка.

Юристы *RNA* загружены этой нестандартной работой, но останавливаться не намерены. Они готовы биться за деньги, которые старый управляющий «позаимствовал» у жителей. А ведь новому домоуправлению от этого особой выгоды нет. Все дело только в честном отношении к клиентам и желании защищать их.

Должники подтягиваются

Жители платят управляющему таким же добрым отношением. Согласно

годовому отчету, платежная дисциплина клиентов *RNA* составляет 91%.

– При этом дома, которые мы обслуживаем больше двух лет, оплачивают 96-98% счетов. В только что принятых домах по счетам платят 85-90% жителей. Однако со временем они убеждаются, что управляющий их не обманет и подтягиваются до уровня наших давних клиентов, – сообщила Таиса Штале.

Секретный фонд на всякий случай

Оборот предприятия по сравнению с 2011 годом увеличился на 64% (это произошло за счет увеличения числа клиентов). А еще одна важная вещь, характеризующая работу *RNA*, это создание накоплений на случай безнадежных долгов. Часть прибыли организация откладывает на специальный счет. К концу 2012 года на нем имелось уже больше 90 тысяч латов. Эту сумму

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

www.assam.lv
Раздвижные алюминиевые ЛОДЖИИ, разные конструкций от 300 Ls
ОКНА. МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ
Отделочные работы
низкие цены
ПЕНСИОНЕРАМ СКИДКИ НА ОКНА!
 Рига, ул. Лиенес, 1 (вход с Красотаю, 20)
 тел: 67790789, 22385482, 27646064
www.assam.lv

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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ
в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В
СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ
 + Для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
 + Для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ
 Телефон: **29720081**

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

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

ЛИ?

можно использоваться, если не удастся взыскать коммунальные долги с определенного неплательщика.

– Например, квартира человека заложена в банке, он накопил 1000 латов долга. Однако даже после продажи квартиры с аукциона все деньги забирает банк. Больше же с неплательщика взыскать нечего. Что делать дому? Собрать деньги на погашение «повисшего» долга? Нет, это несправедливо, – считает Таиса Штале. – Поэтому для этого мы выделяем средства из специального фонда.

Система эта выгодна для владельцев квартир, потому что защищает от необходимости платить «за себя и за того парня». Она же мотивирует управляющего своевременно и эффективно бороться с должниками, чтобы не тратить деньги внутреннего фонда попусту.

В мае становятся доступны годовые отчеты всех домоуправлений Латвии. Любой житель может заказать такой документ в Регистре предприятий или в интернете – в базе данных *Lursoft*. Разобраться в цифрах может только бухгалтер, но наверняка в вашем доме такой специалист найдется. Из отчета можно видеть, не наделало ли домоуправление долгов, как обходилось с деньгами жителей, надежен ли его уставной капитал (в отношении к убыткам). Не поленитесь проверить своего управляющего так, как мы проверили *RNA*. **В**

НЕ ПРОЗЕВАЙТЕ ДЕНЬГИ



Рижская дума при рассмотрении поправок к бюджету 2013 года выделила дополнительные 25 тысяч латов на проведение энергоаудитов в многоквартирных домах. Рижское энергетическое агентство (РЕА) предлагает участвовать в программе не только клиентам муниципальных домоуправлений, но и кооперативам, и обществам собственников.

На данный момент в Риге при помощи самоуправления проведено 102 энергоаудита (70 из них – в домах под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks*). Напомним, что энергоаудит – это весьма важная для дома процедура. Это исследование, помогающее обнаружить «холодные» места дома. По результатам обследования энергоаудиторы дают жителям рекомендации по утеплению дома. Внимание! Полная реновация при этом совсем не обязательна. Возможно, дом способен экономить 20-30% тепла только за счет установки более надежных входных дверей и теплоизоляции труб

на чердаке, а это процедура совсем не дорогая.

Согласно правилам Рижской думы, столичное самоуправление оплачивает до 80% от расходов на энергоаудит, но не больше 300 латов на один дом. 20% стоимости исследования должны оплатить жители из общего фонда дома. Заявки принимает Рижское энергетическое агентство.

Одновременно с отчетом энергоаудиторы выдают дому энергетический паспорт. Таким образом, домовое дело пополняется важным документом, предусмотренным законами Латвии. **В**

ШОК

ЖЕСТОКОЕ КВАРТИРНОЕ РЕШЕНИЕ

✉ **«Я многодетная мама, и меня только что выбросили из квартирной очереди Рижской думы. Дело в том, что пока наша семья годами дождалась социальной квартиры, старшей дочери исполнилось 18 лет. Нам заявили, что семья больше не считается многодетной, поэтому квартиру нам не дадут.»**

Как такая несправедливость могла случиться? Ведь я одна воспитываю трех детей, младшему сыну всего четыре года, дома часто нет даже хлеба! Разве мы стали меньше нуждаться оттого, что одна из дочек стала на год старше?»

Анджела

Отвечают специалисты Департамента жилья и среды Рижской думы:

– К сожалению, когда старший ребенок вашей читательницы достиг совершеннолетия, семья перестала считаться многодетной. В таких слу-

чаях мы начинаем административный процесс об исключении семьи из регистра на квартирную помощь. Шанс на перерегистрацию семьи в другой регистр очереди ничтожен, хотя Анджела и считается малообеспеченной матерью-одиночкой.

От редакции. Решение департамента подлежит обжалованию. Однако чтобы Анджела получила социальную квартиру, придется менять правила Рижской думы. Нынешние правила позволяют сначала обнадеежить бедную семью, а потом вернуть ее в отчаяние неожиданным отказом в жилплощади. **В**

ФАКТ

Главный архитектор Риги Гвидо Принцис мечтает создать идеальный микрорайон. Для этого он выбрал квартал в Плявниеки между улицами Дзелзавас, Вайдавас, Унияс и Стирну.

Сначала жителей 30 домов квартала опросят о том, чего не хватает им для полного счастья (в смысле инфраструктуры, разумеется). Затем идеи обобщат и попытаются воплотить в жизнь. «Думаю, людям не хватает самых простых вещей – красивых скверов, удобных скамеек и отремонтированных фасадов домов», – говорит Принцис.

На примере одного микрорайона главный архитектор мечтает благоустроить всю Ригу, но пока не может назвать источники финансирования такого обширного проекта. **В**

НУЖНА НОВАЯ ВАННА?

НОВАЯ ВАННА ЗА 2 ЧАСА!

www.vannavanna.lv
67243324; 26310088

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

www.rna.lv

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- Rīgas namu apsaimniekotājs:
 - ул. Лачплеша, 24, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- в торговых центрах „Būvniecības ABC”, Рига:
 - ул. Пернавас, 27/29
 - ул. Мукусалас, 93
- Rīgas apsaimniekotāju

- asociācija, ул. Лачплеша, 24 – 408, Рига
- **В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks:**
 - Центр обслуживания клиентов, ул. Бривибас, 49/53
 - Буļļуре, ул. Гобас, 6а
 - Centrs, ул. Авоту, 35а

- Daugava, ул. Маскавас, 268/1
- Jugla, пр. Бривибас, 430а
- Krasts, ул. Маскавас, 168
- Kurzeme, ул. Мартыня, 7
- Ķengarags, ул. Аглонас, 39
- Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59
- Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4

- Purvciems, ул. Дзелзавас, 17
- Sarkandaugava, ул. Тилта, 11/1
- Spilve, ул. Дзирциема, 52/2
- Valdemārs, ул. К. Валдемара, 106/108
- Vecmīlgrāvis, ул. Балтабазницас, 52
- Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Газета «Делаем вместе!»

Издатель:
SIA «EGO projekts»
Регистрационный номер: 000703294
Телефон: 20042031
Отдел рекламы: 29147618
<http://www.vmeste.lv>
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 20 июня



На вопросы читателей о правах собственников квартир отвечает председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка

УПРАВЛЯЮЩИЙ ПРОСТО ИЗДЕВАЕТСЯ!

«Добрый день! В нашем доме было созвано общее собрание собственников, которое проголосовало за смену управляющего. Протокол собрания мы отослали старому управляющему заказанным письмом. Десять владельцев квартир (из 16) подписали договор с новой обслуживающей организацией. И что же? В результате мы не можем добиться того, чтобы старый управляющий отдал домовое дело своему преемнику.

Сейчас новый управляющий не может заключить договора с поставщиками услуг. А компания, от услуг которой мы пытались отказаться, просто смеется над жителями. Неужели владельцы квартир бессильны бороться с самоуправством таких компаний? Они по-своему трактуют Закон об управлении и игнорируют настоящих владельцев дома».

Айя Розенфельде

– Увы, но некоторые управляющие, действительно, позволяют себе нарушать закон! Что значит не передавать новому управляющему, выбранному жителями, документы дома? Это значит ставить ему палки в колеса и не позволять нормально обслуживать клиентов. Ведь документы дома – это его сердце. Только в домовом деле можно найти информацию о ремонтных накоплениях и долгах жителей, показания индивидуальных счетчиков и т.д.

По закону смещенный жителями управляющий должен передать эти бумаги в течение месяца. На деле это может тянуться годами, потому что законы не предусматривают для таких горе-управляющих наказания.

Что могут сделать жители? Часть важной информации можно получить на сетевых ресурсах *kadastrs.lv* (кадастровая информация по земле и дому), *www.rigis.lv* (прилегающая к дом территория) и в Земельной книге (сведения о площади квартир и собственниках, копия инвентаризационного дела). Эти сведения можно купить и таким образом начать создавать домовое дело заново.

– Как новому управляющему заключить договор с поставщиками услуг, чтобы дом не остался без воды и тепла?

– У Рижской ассоциации управляющих имеется письмо Министерства экономики, в котором сказано: «Если предыдущая обслуживающая организация не подписала акт сдачи-приема дома и не

передала документы, то это не является препятствием для заключения договоров с поставщиками услуг от лица нового управляющего».

– Какие документы новый управляющий должен предоставить поставщикам услуг, чтобы добиться подписания договора?

– Самое главное – это протокол общего собрания собственников квартир, на котором жители большинством голосов выбрали новую обслуживающую организацию. Также нужно показать поставщикам коллективный договор на управление домом. Насколько я понял, ваши читатели заключили с управляющим индивидуальные договоры. Это ошибка! Закон требует, чтобы сначала управляющий предложил дому коллективный договор. Он вступает в силу после того, как его подпишет большинство собственников квартир. Индивидуальные же договора в таком случае заключать не обязательно.

– Стоит ли бороться за передачу документов? Или лучше просто игнорировать старого управляющего?

– Бороться однозначно нужно! Ведь если старая обслуживающая организация упорно не отдает документы, значит, она не хочет показывать, куда потрачены деньги и накопления жителей. Это нарушение закона. Я советую жителям обратиться в прокуратуру с заявлением о том, что управляющий не отчитывается о судьбе до-

мовых накоплений и на этом основании они подозревают его в мошенничестве. Одновременно можно подать в суд, требуя принудительной передачи домового дела.

– Еще один вопрос: старый управляющий прислал нашим читателям письмо с претензией: мол, поскольку они не пригласили его на общее собрание, то решение о выборе новой организации незаконно. Нужно ли приглашать управляющего на собрание, где решается вопрос о его замене?

– Министерство экономики утверждает, что управляющий – всего лишь доверенное лицо дома. Сегодня мы его выбрали, а завтра свою доверенность на управление можем отозвать. Права голоса в принятии такого решения управляющий не имеет, поэтому приглашать его на общее собрание собственников квартир не обязательно. По закону он должен выполнить решение владельцев квартир – сложить полномочия, отчитаться за проделанную работу и передать документы дома новому управляющему. Но иногда пригласить старого управляющего все-таки стоит.

– Почему?

– Если жители недовольны работой управляющего, лучше в начале собрания заслушать его отчет и ответы на гневные вопросы. Иногда это помогает сторонам найти общий язык и смена управляющего откладывается или отменяется. **B**

КТО ПОВЫШАЕТ ПЛАТУ В НЕПРИВАТИЗИРОВАННЫХ КВАРТИРАХ?

«Беспокоят жители Озолниеки. Коммунальное предприятие, управляющее нашим пятиквартирным домом, резко повысило плату за наем (квартиры в доме неприватизированные). Управляющий говорит, что это необходимо, поскольку дом просит ремонта. Копить на работы мы будем лет десять, что к этому времени станет с нашими деньгами, непонятно.

Управляющий гнет свое: «Не хотите платить, приватизируйте квартиры и решения о повышении платы будете принимать самостоятельно!» Но приватизировать квартиры в плохом состоянии тоже никто не хочет. Каковы в такой ситуации права нанимателей?»

– Вопрос очень простой: пока квартиры не приватизированы, все решения о ремонтах принимает их собственник – государство или муниципалитет. Согласно правилам Кабинета министров, к владельцу жилья выдвигается только одно требование: за полгода предупредить нанимателей о повышении платы. Правда, в новую плату закладываются не ремонтные накопления, а амортизация дома, но смысл от этого не меняется – владелец таким образом требует, чтобы жители создавали фонд для восстановления дома. После приватизации квартир люди большинством голосов могли бы отказаться от повышения платы. Но стоит помнить, что дом-то ремонтировать нужно, и после приватизации делать это точно придется за свой счет. **B**

КУДА ДЕЛИСЬ РЕМОНТНЫЕ НАКОПЛЕНИЯ?



«Ситуация следующая: более шести лет наш дом в Салспилсе обслуживала коммерческая фирма. В плате за обслуживание (0,30 Ls/m²) имела доля накоплений на содержание и ремонт, однако в доме ничего не было сделано. Крыша течет, дверь в подъезде меняли жильцы, датчики электричества мы устанавливали за собственные деньги. А фундамент дома укрепляли цементом опять-таки энтузиасты.

На всех собраниях дома мы пытались добиться от управляющих расчетов по накоплениям и информации о том, что на эти деньги сделано. Результата никакого не получили. Перед нами все время трясли списками должников со словами – «Никаких накоплений нет, у вас только долги!»

В то время мы с пониманием относились к этому. Ведь действительно, если у некоторых квартир есть долги, то за

тепло и прочие услуги надо платить из общих денег. Однако зимой 2011 года управляющий объявил, что после окончания отопительного сезона сотрудничество с нами прекращает. Наши накопления якобы ушли в счет погашения долгов неплательщиков.

Жители, долгов не имевшие, возмущались и последнюю квитанцию управляющего не оплатили. Спустя год, они получили

решение суда о взыскании этого «долга». Получается, мы и накоплений лишились, и в должники угодили. Что делать?»

– Если обслуживающая организация перестала управлять домом, она обязана передать новому управляющему домовое дело. По всей видимости, в Салспилсе новый управляющий такого требования не выдвинул, поэтому передача дебиторов и кредиторов не состоялась. А раз старая организация не «сдала» финансы жителей, то оставила за собой право требовать с них старые долги. Теперь судебный исполнитель имеет право эти деньги взыскать.

– Но как защищаться жителям, которые лишились ремонтных накоплений?

– Они обязаны требовать от старого управляющего отчета по ремонтным накоплениям и возврата этих денег на счет дома. Возможно, для этого стоит обратиться в суд.

Управляющий не имел права гасить долги дома перед поставщиками за счет ремонтного фонда дома.

– А как узнать, велики ли были накопления?

– Это видно из годовых отчетов домоуправления, которые жители должны получать каждый год до 1 апреля. Если управляющий таких отчетов не давал, их все равно можно запросить. Из этих документов видно, сколько денег год за годом дом копил, сколько тратил на ремонты. Если деньги списаны на работы, которые в реальности не проводились, жители могут обратиться в прокуратуру и суд. **B**

МОГУТ ЛИ МЕНЯ ЗАСУДИТЬ?

«Может ли управляющий подать на меня в суд, если я потихоньку выплачиваю долг?»

– Это зависит от отношений между собственником или арендатором и управляющим. Если житель явился в домоуправление на переговоры, согласился составить график погашения долга и подписал соответствующий договор, то этот документ будет надежной защитой в день суда – «Посмотрите, я четко выполняю соглашения с домоуправлением и гашу долг по взаимно согласованному графику!» Никаких претензий управляющий в таком случае выдвигать жителю не может.

Но если житель выплачивает долг только по устному соглашению с домоуправлением или вообще по им одним придуманному графику, то управляющий может подать в суд и потребовать срочной оплаты долга.

В любом случае, должнику первым делом нужно обратиться к управляющему, чтобы найти общий выход. Обслуживающая организация сама не заинтересована решать долговые дела через суд, поскольку это дорого и портит отношения с собственником квартиры. **В**

ДОМ ПЕРЕПЛАТИЛ 5000 ЛАТОВ ЗА ТЕПЛО

«Мы живем в Прейли и попали в странную ситуацию. Старший по 18-квартирному дому заказал и установил в нем контрольные измерительные приборы. Они врезаны в трубы сразу за счетчиками тепла и воды, принадлежащими поставщикам. Какой же результат получил дом спустя время? Оказалось, что все официальные приборы считают потребление воды и теплоэнергии в пользу поставщиков!»

Разница воды в доме была только по показаниям общего водомера, установленного в водоканале. По контрольному счетчику такой разницы нет. А разница в потреблении тепла за два отопительных сезона составила 120 мегаватт. То есть дом оплатил за тепло лишние 5000 латов.

Эта информация стала причиной большого скандала. Сейчас наши жители боятся, что обслуживающая организация демонтирует их контрольные приборы, и спрашивают: «Обязаны ли поставщики услуг, ведущие учет тепла и воды по собственным общедомовым счетчикам, искать причину разницы в показаниях контрольных приборов? И должны ли они вообще реагировать на контрольные счетчики, установленные жителями?»

– В такую ситуацию могут попасть жители любого дома. Для начала им нужно понять, кому принадлежит существующий домовой счетчик тепла или воды. Обычно это собственность поставщика услуги – городских теплосетей или водоканала. Жители, установив контрольные счетчики и обнаружив разницу в показаниях, имеют право требовать досрочной верификации официальных приборов поставщика.

– Понятно, чтобы выяснять, не врет ли счетчик «Силтумса»...

– Если общий прибор оказывается исправным, то его проверку оплачивает дом. Если же верификация обнаруживает, что прибор врет, то проверку и замену оплачивает владелец счетчика – поставщик. Также он делает перерасчет платы за последний месяц. Отмечу, что сами жители имеют право выбирать, в какой

лицензированной лаборатории общедомовой счетчик проверять.

– Имеют ли жители право поставить контрольные счетчики?

– Никто не может запретить им в своем собственном доме ставить контрольные приборы на любом участке внутренних коммуникаций. Обслуживающая организация без решения общего собрания собственников квартир снять эти приборы права не имеет.

– Как добиться того, чтобы поставщики услуги реагировали на несовпадение показаний общего счетчика и контрольного прибора сразу, а не через два года?

– На нашей практике не было случая, чтобы поставщик отказывался провести досрочную верификацию общего счетчика по просьбе жителей. В противном случае жители могут через суд требовать вести учет услуги по контрольному счетчику и сделать перерасчет за все время этого некорректного конфликта.

– Выходит, все зависит от энергичности самих владельцев квартир?

– Да, я уверен, что в описанной ситуации жители выиграли бы судебное дело и вернули бы деньги. **В**

СНОВА ДОМОФОНЫ



«Может, ваша газета сможет разъяснить мне некоторые вопросы? В моем подъезде решением сомнительного собрания жильцов из трех человек было принято решение по установке чипового замка. На следующий день он был уже установлен, мастера провели «трубки» в квартиры зажиточных жильцов, а заодно собрали подписи о согласии на установку системы. Тех жильцов, которые не согласны, в расчет не берут.»

И вот возникает вопрос: квартира приватизирована, квартплата и налоги я плачу исправно и долгов не имею, но домофон считаю бесполезной тратой денег. В Рижской думе мне сказали, что я должен подчиниться большинству соседей. Но разве можно считать законным такое странное общее собрание и голосование, на котором противникам домофонов даже высказаться не позволили?»

– Закон о квартирной собственности говорит, что любой собственник квартиры может оспорить решение общего собрания в срок от трех месяцев до года после его принятия.

– Но здесь жителям не дано возможности ничего оспорить – на дверях уже появился кодовый замок...

– Если собственник квартиры считает, что решение сообщества собственников об установке чипового замка и домофонов было принято с нарушением процедуры, он имеет право обратиться в суд (к сожалению, в Латвии на данный момент это единственное учреждение, защищающее права владельцев квартир). Пусть не сразу, но дело будет рассмотрено, человек может получить компенсацию принудительных платежей за замок, а судебные издержки оплатит виновная сторона.

– Обязательно ли платить за новый кодовый замок? Завтра собственники решат фонтан во дворе поставить – тоже всем платить?

– Устанавливать ли в своей квартире такую трубку, позволяющую открыть гостям двери на расстоянии, это личное решение каждого жильца. Лично я прожил пять лет без такого домофона в доме с электронным замком и был вполне доволен.

– Хорошо, с домофоном все понятно, а как быть с оплатой чипового замка?

– Давайте разбираться. Жители решили установить надежный замок, чтобы в подъезде больше не слонялись чужаки и наркоманы. Закон о квартирной собственности позволяет большинству собственников квартир устанавливать в своем доме любой порядок, вводить любые улучшения. Поэтому, если за двери и замок проголосовало более 50% владельцев жилья, остальные этому решению должны подчиниться и внести свою долю платы. **В**

УПРАВЛЯЮЩИЙ БЕЗ РЕГИСТРАЦИИ – ЭТО КАК?

«Добрый день, управляющий нашего дома не зарегистрирован в Регистре управляющих. Какие санкции применяются в этом случае, куда можно обратиться с жалобой?» Лев Лапкис

Отвечают специалисты Министерства экономики:

– С 1 января 2012 года в Министерстве экономики создан и действует Регистр управляющих жилыми домами, цель которого способствовать развитию конкуренции и качества управления. Главная задача упомянутого регистра – обеспечивать актуальную информацию о лицах, которые занимаются или желают заниматься управлением жилыми домами и соответствуют нужным критериям.

Информация регистра доступна всем на сайте Министерства экономики (<http://www.em.gov.lv/em/2nd/?cat=30724>), где опубликованы данные о предложенных управляющим услугах и территории обслуживания, квалификации управляющего и его работников, его практическом опыте по обслуживанию домов.

Также в регистре содержится информация о правах управляющего на предоставление услуг по управлению в зависимости от полученной профессиональной квалификации и практического опыта. На данный момент в регистре имеются данные о 451 управляющем, в том числе 133 лицах, которые предлагают свои услуги, и 318 лицах, такие услуги уже оказывающих.

В соответствии с первой частью 18 статьи Закона о квартирной собственности, любое лицо, соответствующее необходимым критериям и заключившее договор об управлении с владельцами жилого дома, обязано в течение месяца со дня заключения договора зарегистрироваться в регистре управляющих. Выполнение упомянутого условия обязательно для управляющих с 1 января 2012 года.

На данный момент нормативные акты не предусматривают административной ответственности за невыполнение требования о регистрации управляющих, однако Министерство экономики обсуждает возможность расширения функций регистра и введения ответственности за невыполнение управляющими требований по регистрации.

На данный момент, если жители недовольны действиями (или бездействием) управляющего, они имеют право наказать его, выбрав другого. **В**

ПЛАТИ ЗА ПОЛОВИНУ ТЕПЛА!

Можно ли при реновации добиться запланированной экономии?



Георгий ШАБАЛИН

Кто-то скажет: «Опять о реновации. Сколько можно?» Но в том-то и дело, что говорить об утеплении можно еще долго, потому что не стоит на месте наука, накапливается в Латвии опыт – как положительный, так и негативный, и всё полезное в этой области не должно пропадать зря.

В Министерстве экономики и Рижском техническом университете это понимают, потому проводят серию просветительских встреч в интернете. Майский семинар был посвящен самым распространенным ошибкам в процессе реновации жилых домов.

Процент успешности

Как правило, перед утеплением жителям обещают, что в результате работ они будут экономить около 40-50 % тепла. Следовательно, и счета за отопление и горячую воду должны понизиться примерно наполовину. Самый частый вопрос владельцев квартир – насколько реальна эта цифра?

Не бывало ли такого, что обещанной экономии дом не достигал?

По мнению представителя Земгальского регионального энергетического агентства Яниса Граудулиса, такая солидная экономия – вполне нормальное дело. Хотя при нынешних тарифах на тепло получить 20-30% энергосбережения тоже неплохо.

– В моей практике не было такого, чтобы дом не достиг запланированной энергоэффективности, – уточнил Граудулис. – Если работа выполнена качественно, показатели всегда достигаются. Я участвовал в реновации около 20 домов в качестве строительного инспектора, консультанта и даже руководителя проекта и везде добился нужной экономии.

– Говорят, есть в Латвии многоэтажки, которые после реновации экономят 60% тепла. Один такой дом утеплен в Озолниеки, два в Елгаве.

– Это уже не просто хорошо, а отлично. Практически максимальный результат.

Влажность? Нужен свежий воздух

– Многие жители жалуются, что после реновации в квартирах или на стенах дома появляются страшные пятна плесени. В чем причина такого бедствия?

– Людям должны понять, что после реновации меняется микроклимат дома. Поэтому проветривать квартиру надо регулярно – дважды за день открывать окна и впускать свежий воздух. Если нормальный воздухообмен происходит, то в квартире не будет проблем с плесенью. В нормально реновированных домах этой проблемы нет даже в угловых квартирах. Бывает, правда, что осенью жильцы не включают свои батареи до самых холодов. Дрожат, но ради экономии терпят. В такой момент в прохладной квартире может образоваться избыток влаги, который позже приводит к плесневению. Мой совет – подключать тепло вовремя.

– Почему иногда даже во время отопительного сезона на окнах реновированных домов появляется конденсат?

– В одном из наших домов была такая беда. Мы справились, поставив на крыше аэратор, который принудительно выводит лишнюю влагу из подкровельного пространства. Общая влажность в доме понизилась, конденсат в квартирах пропал.

– Все эксперты твердят, что утепленному дому нужна хорошая вентиляция. Но разве с влагой мы не выводим то самое тепло, за которое боремся?

– Если вы выпускаете в квартиру свежий воздух, температура в помещениях

так или иначе падает. Но если свежий воздух не впускать, то накапливается влажность. Ее выделяют жильцы, она неизбежна в процессе приготовления пищи, стирки-сушки белья, поливки квартирных цветов. Поэтому проветривать и вентилировать жилье нужно, но по особому режиму. Например, окна следует открывать широко, но на очень короткое время. Тогда потери тепла не будут большими.

Сосед уехал на заработки

– Еще одна проблема, возникшая в последнее время в утепленных домах, – уезжающие на заработки люди перекрывают батареи в квартирах. Соседи в таком случае вынуждены топить больше, чтобы не мерзнуть, и отдают пустым квартирам часть своего тепла.

– Потребление тепла в таком случае у соседей возрастает на 2-3, максимум 5%. Решить же эту проблему можно, решением общего собрания владельцев квартир, обязав уезжающего хозяина поддерживать в квартире температуру не ниже 15 градусов. Не выполнил условие – штраф! В реновированном доме это сделать нетрудно, ведь в квартирах имеются терморегуляторы.

Новые системы отопления

При реновации дома жителям часто предлагают модернизировать системы отопления – заменить трубы и так далее. В Цесисе пошли дальше: вертикальные отопительные системы меняют на горизонтальные. Это недорогая новинка, но овчинка стоит выделки, поскольку горизонтальная система отопления позволяет вести точнейший учет потребленной в квартире теплоты и обеспечивает дому экономию за счет сокращения протяженности общих коммуникаций.

Глава Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис поддерживает новую систему:

– Как известно, проданное дому тепло поступает до общего счетчика, дальше распределяется по квартирам. При перестройке дома на горизонтальную систему отопления у

каждой квартиры появляется свой счетчик тепла, что позволяет понять, сколько теплоты потребил каждый житель.

– Чем плохи алокаторы, которые можно поставить на радиаторы без всякой перестройки отопительной системы?

– Алокаторы – это самый простой вариант, их еще называют распределителями тепла. Но тепло алокаторы реально не распределяют, а всего лишь вычисляют условную долю каждого радиатора от общей отопительной мощности здания. Счетчики же теплоты учитывают реальные киловатты теплоты, потребленные вашей квартирой. Такой контроль гораздо точнее.

– Хотите сказать, что в Цесисе после реконструкции жители платят только за свои киловатты, без накруток?

– При установке горизонтальной системы отопления стояк, по сути, выведен на лестничную клетку. Счетчик устанавливается у квартиры и измеряет разницу температуры теплоносителя на вводе и выводе из жилища. Квартира становится как бы отдельным домом, а стояки – магистральными теплопроводами. Поэтому жители действительно могут платить только за тепло, полученное квартирой.

– А как же отопление общих помещений?

– Плату за него мы рассчитываем, исходя из показаний общедомового счетчика. Обычно она составляет всего 15% от квартирного счета за теплоту.

– Жители всех квартир платят за общее тепло одинаково?

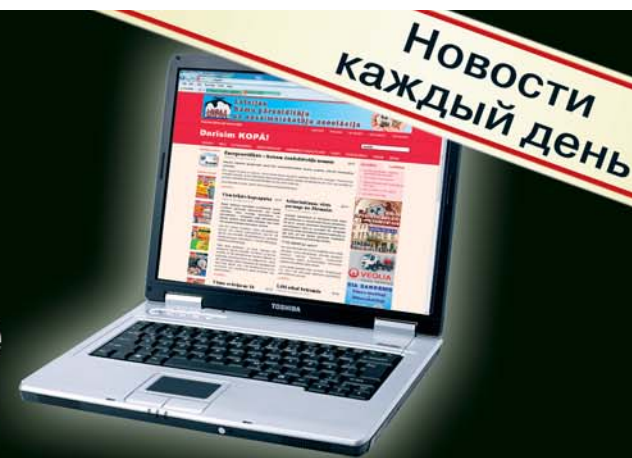
– Нет, эту часть платы мы начисляем пропорционально квадратуре каждого жилища.

– Что лучше выбрать при реновации дома – установку алокаторов или замену всей системы отопления и реальные счетчики тепла?

– Плюс горизонтальной системы обеспечения теплом в том, что дом получает совершенно новые внутренние коммуникации и точнейшую систему учета потребления тепла в квартирах. С алокаторами такой точности не добиться. **B**

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

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



РИГА 2013- 2017

1 июня мы снова будем выбирать депутатов самоуправлений. Кому доверить свой город на следующие четыре года? Выбор нужно делать разумно, поэтому мы предложили партиям, претендующим на власть в Риге, рассказать о планах в сфере коммунальных услуг и управления жильем.

ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ С КВАРТИРНЫМИ ПОСОБИЯМИ ДЛЯ МАЛОИМУЩИХ ЖИТЕЛЕЙ РИГИ?

«Партия реформ»:

Мы введем систему надзора за присвоением и использованием социальной помощи, будем выделять пособия в зависимости от их необходимости и эффективности. Обязательно продолжим существующие выплаты квартирных пособия для малоимущих рижан, а также возобновим пособия по переселению для жителей денационализированных домов.

Национальное объединение VL! – ТВ/LNNK:

Квартирные пособия в Риге выплачиваются согласно обязательным правилам самоуправления № 202. **Расширение категорий получателей пособия или**

увеличение самого пособия возможно после оценки бюджета Риги.

Национальное объединение считает, что необходимо возобновить выплату пособия на переселение для нанимателей квартир в денационализированных домах.

«Единство»:

Мы возобновим пособие по переселению для жителей денационализированных домов – с тем, чтобы они могли купить собственные квартиры или права найма на свободном рынке. Это лучше, чем строить непомерно дорогие муниципальные дома силами *Rīgas pilsēt būvnieks*. Однако мы не исключаем строительства новых социальных домов для малообеспеченных жителей.

«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Этой зимой квартирные пособия с учетом драматической ситуации с тарифами на отопление получили 23 000 рижан. Мы планируем сохранить размер пособий, несмотря на полное самоустранение государства.

Чтобы облегчить получение помощи, мы хотим сделать социальную службу более современной и доступной. До 2017 года будет создана единая база данных, в которую будет включена вся информация о клиентах службы, в том числе, например, о счетах, выписанных им предприятием *Rīgas namu pārvaldnieks*. Благодаря этому **нуждающимся и малообеспеченным лицам не придется подавать в социальную службу какие-либо справки или документы.** В



- ✓ Станет ли тепло дешевле?
- ✓ Что ОНИ думают об утеплении?
- ✓ Как улучшить работу *Rīgas namu pārvaldnieks*?
- ✓ Когда введут прямые расчеты?
- ✓ Что насчет коррекции воды? **Читайте далее** ➔

Ответы подготовили: бюро кандидата по пост мэра Риги от «Партии реформ» Инги Антане; кандидаты в депутаты от Национального объединения VL! – ТВ/LNNK Андрис Вилкс и Эдгарс Янсонс; депутат от «Единства», член Комитета жилья и среды Рижской думы Валдис Гаварс. Также ответы подготовлены по материалам отчета объединения «Центр согласия» / «Честь служить Риге!» за 2009-2013 год, по материалам Комитета жилья и среды Рижской думы. К сожалению, мы так и не дождалась ответов от других партий.

Можно ли сделать работу управляющих жилыми домами более эффективной и дружелюбной для жителей?



«Партия реформ»:

Со стороны Министерства экономики мы планируем пополнить Регистр управляющих возможностью информировать жителей об услугах управляющего (например, в регистре может появиться информация о том, что этот специалист не передает накопления дома в случае смены управляющего или нарушает закон иначе). Также мы внесем поправки в Закон об управлении жилыми домами с целью упорядочить расчеты за услуги, чтобы за взыскание долгов и администрирование платежей отвечали поставщики услуг, а не управляющие. Это облегчит управляющим работу и позволит больше времени уделять управлению жилыми домами.

Более 60% всех многоквартирных жилых домов Риги обслуживает принадлежащее самоуправлению предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Качество его работы очень важно, его уровень ощущает каждый рижанин. К сожалению, нужно признать, что сейчас работу нельзя назвать удовлетворительной. **Домоуправление должно пользоваться доверием, его услуги должны быть доступными и качественными.** Оно должно обеспечивать жителей доступной и полной информацией о каждом доме; в каждом микрорайоне необходим свой клиентский центр. Предприятие обязано привлекать соответствующих работников, обеспечивать прозрачную систему закупок и эффективный надзор за качеством работ.

В течение года мы проведем полный аудит деятельности муниципального домоуправления

Rīgas namu pārvaldnieks. Добьемся повышения качества и культуры обслуживания, сделаем это предприятие более эффективным.

Национальное объединение VL! – ТВ/LNNK:

Качество работы управляющего оценивают жители конкретного дома. Если это качество их не устраивает, они ищут другого специалиста. То есть управляющие сами заинтересованы улучшать качество своей работы.

Обсуждая эту тему, можно говорить об улучшении качества работы муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. Здесь мы видим несколько задач:

- сделать чиновников домоуправления более доступными для простых жителей;
- сделать более доступными для простых жителей исполнителей работ – сантехников, столяров, слесарей, которые должны немедленно реагировать на вызовы жителей;
- сделать уход за домом и прилегающей территорией более качественным;
- проводить регулярные обследования домов и в соответствии с результатами планировать ремонты.

Мы предлагаем организовать в рамках **Департамента жилья и среды отдельное учреждение, которое станет принимать жалобы и предложения жителей насчет работы *Rīgas namu pārvaldnieks*** и будет иметь право принимать решения, обязательные для выполнения управляющим.

Также необходимо организовать общие собрания собственников квартир по вопросам определения платы за обслуживание и доверенности на управление общей собственностью дома – с целью выполнения норм Закона об управлении жилыми домами.

Необходимо предоставлять методическую помощь владельцам квартир в созыве общих собраний, выборе уполномоченного лица управляющего или создании общества собственников.

Предстоит разработать обязательные правила Рижской думы, которые будут регулировать работу с должниками по коммунальным услугам. Единый порядок такой работы исключил бы субъективное отношение управляющих и уменьшил бы влияние третьих лиц (маклеров и т.д.).

«Единство»:

Будем добиваться того, чтобы муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* лучше работало с должниками, дабы из-за них не страдали люди, исправно вносящие плату за коммунальные услуги.

Мы планируем реорганизовать *Rīgas namu pārvaldnieks* с тем, чтобы обеспечить рижанам более эффективное и быстрое предоставление услуг и отчетов. В Риге должна существовать свободная конкуренция между сертифицированными управляющими. Поэтому мы будем способствовать образованию в домах обществ собственников.

«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Наш приоритет – сделать *Rīgas namu pārvaldnieks* «прозрачным» предприятием, чтобы клиенты знали, на что тратятся их деньги до последнего сантима.

RNP каждому клиенту в почтовый ящик доставляет информацию о проекте сметы на следующий год и отчет за прошедший год. Такой порядок информирования уже значительно увеличил активность и вовлеченность клиентов в процессы принятия решений об обслуживании своих домов. В отдельных участках домоуправления собрания собственников жильцов провели 3/4 всех обслуживаемых домов.

Единое муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* создало портал www.e-parvaldnieks.lv, на котором сейчас зарегистрировано 60 000 клиентов. Зарегистрированные пользователи на портале имеют доступ к ежемесячным электронным счетам, годовым сметам по обслуживанию дома, а также могут сдать показатели счетчиков на воду.

На портале есть информация о ежегодном балансе каждого дома, а в будущем появится информация о планируемых и проведенных ремонтных работах, включая сметы и решения собственников квартир.

С помощью www.e-parvaldnieks.lv собственникам квартир будет дана возможность по некоторым вопросам принимать решения с помощью электронного голосования. Также на портале www.e-parvaldnieks.lv можно оплачивать счета с помощью интернет-банков (пока что подключены не все банки). Уже в этом году будет создан современный и полноценный телефонный центр (*call-центр*), чтобы клиенты домоуправления всегда оперативно могли дозвониться до нужного специалиста.

Ремонтируются и модернизируются помещения центров обслуживания клиентов. В 2012 году открылся центр обслуживания клиентов на ул. Бривибас, 49/53, где прием посетителей происходит и по субботам. **Работает анонимный телефон доверия – автоответчик с номером 67415454, а также анонимный электронный почтовый ящик – info@rnpardvaldnieks.lv.** В рамках контроля качества обслуживания клиентов домоуправления в 2012 году была создана внутренняя служба контроля.

В будущем *RNP* планирует ввести ряд дополнительных услуг. Например, страхование жилья, которое уберет собственников квартир от дополнительных непредвиденных расходов в случае возможных происшествий. Будут оборудованы внутренние кабельные сети, к которым смогут подключаться, например, провайдеры по выбору клиентов. Это поможет устранить теперешнее нагромождение кабелей в подъездах многоквартирных домов. **В**

Как снизить коррекцию воды?

«Партия реформ»:

Вопрос коррекции воды – это, скорее, вопрос внутренних коммуникаций дома и качества измерительных аппаратов, чем улучшения нормативных актов. В этом смысле большое значение имеет работа управляющего. Какие бы условия мы не вводили в законы, соблюдать их или нет – решают владельцы квартир. Министерство экономики планирует **внести в кодекс административных нарушений ответственность за порчу общего имущества (в том числе за порчу водометров или «влияние» на их показания)**. В свою очередь, Рижская дума должна добиться того, чтобы *Rīgas namu pārvaldnieks* поактивнее занимался проблемой коррекции.

Национальное объединение VL! – TB/LNNK:

Снижение разницы между суммой показаний индивидуальных водяных счетчиков и показаниями общедомового водометра является задачей управляющего. Дополнительно **можно принять обязательные правила или решение Думы, согласно которому в квартирах рижан и в подвалах их домов должны быть установлены счетчики одинакового класса точности**. Надо предусмотреть то, что приборы должны быть вынесены за пределы отдельной квартирной собственности, одновременно обеспечив дистанционное считывание показаний.

Полностью ликвидировать коррекцию воды можно только после введения прямых расчетов между владельцами квартир и поставщиком услуги.

«Единство»:

Мы примем обязательные правила Рижской думы, которые будут регулировать учет потребления воды, ее качество, а также регулярное обновление и регулирование общедомовых счетчиков. Это поможет бороться с необоснованно высокими счетами за воду. **По желанию клиентов в Риге следует ввести**

выровненные годовые платежи за воду, чтобы избежать высокой квартплаты в зимнее время и накопления долгов.

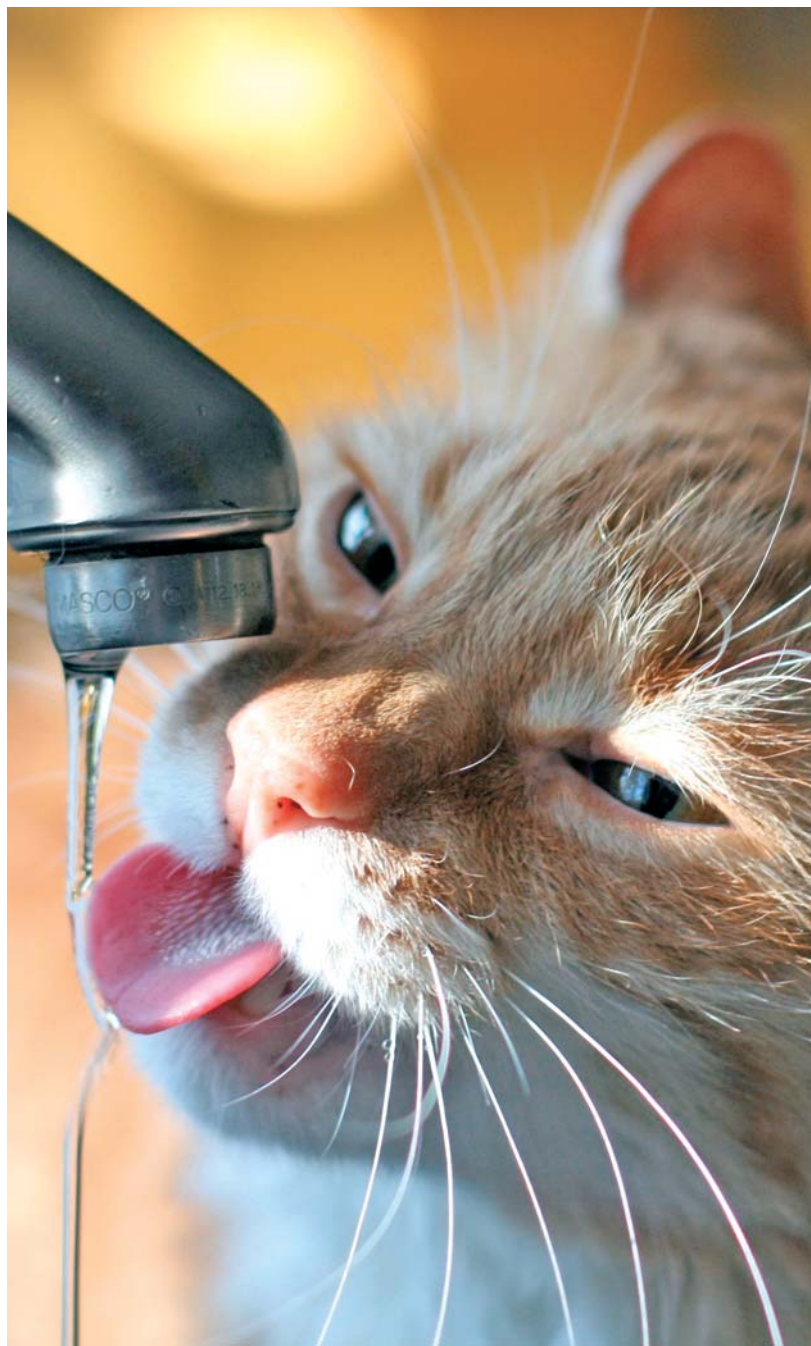
«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Проблему можно решить с помощью счетчиков воды нового поколения, позволяющих считывать показания удаленно: они оснащены электронным передатчиком, который ведет учет потребленной воды и пересылает информацию в центральную базу данных. Показаниях всех квартирных счетчиков дома снимаются одновременно.

Жители домов могут приобрести такие счетчики при помощи управляющего. Для этого необходимо решение общего собрания, на котором за новые квартирные приборы проголосует большинство владельцев квартир дома. В случае, если часть владельцев отказывается подчиняться решению общего собрания, на собрании достигается соглашение о распределении коррекции воды между квартирами, не поддержавшими установку новых точных приборов.

Если на счету дома накоплено достаточно средств, то финансирование покупки может быть осуществлено за счет накоплений. Опыт показывает, что владельцам квартир сложно договориться о платежах. Чтобы сделать счетчики более доступными, *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает еще один вариант – брать их в аренду. Счетчики останутся в собственности предприятия, а владельцы квартир могут платить арендную плату за пользование счетчиками и расходы, связанные с дистанционным считыванием показаний. В свою очередь, *Rīgas namu pārvaldnieks* берет на себя обеспечение работы счетчиков и регистрацию показаний.

Ориентировочные расценки на установку точных счетчиков таковы: установка одного счетчика – 12,95 латов, устройство по передаче показаний – 24,5 лата на квартиру (в случае, если дом принимает решение купить приборы, а не арендовать их). По данным *Rīgas namu pārvaldnieks*, за дистанционное считывание показаний жителям придется платить около 25 сантимов в месяц. **В**



Что вы думаете о введении прямых расчетов с поставщиками услуг?

«Партия реформ»:

В рамках существующих нормативных актов возможно ввести систему прямых платежей – это уже делается в Резекне, Елгаве и Вентспилсе. Однако сейчас это вопрос свободной воли поставщика услуг, управляющего и жителей. В случае с Ригой поставщики коммунальных услуг, принадлежащие самоуправлению, не заинтересованы вводить такую систему. **Сейчас Министерство экономики работает**

над поправками к нормативным актам, которые предусматривают ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ введение прямых расчетов между жителями и поставщиками услуг (за исключением случаев, когда сами владельцы квартир примут другое решение).

Принимая во внимание выгодность прямых расчетов, Рижская дума уже сейчас должна ввести эту систему в коммунальных предприятиях, которые полностью принадлежат городу (*Rīgas ūdens*), и инициировать ее введение в

предприятиях, которые принадлежат городу частично (*Rīgas siltums*).

Национальное объединение VL! – TB/LNNK:

Национальное объединение предлагает, что **нужно постепенно переходить на прямые расчеты между поставщиками коммунальных услуг и жителями**. В законе (в Риге это мог бы быть проект обязательных правил)

следует предусмотреть обязательное требование вводить прямые расчеты хотя бы в новостройках, а также разработать методику для таких расчетов. Рижская дума могла бы разработать обязательные правила о создании индивидуальных подключений к теплосетям, а также проект договора с потребителями (владельцами квартир или нанимателями) о прямых расчетах. Таким образом был бы улучшен процесс управления жилыми домами и обслуживающим организациям больше не приходилось

бы углубляться в процесс взыскания долгов. Фактически заниматься этим должен поставщик теплоэнергии *Rīgas siltums*.

«Единство»:

Планируем добиться введения прямых расчетов между потребителями и *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums*. **Раз такие расчеты смогло ввести государственное предприятие *Latvenergo*, сумеют и эти поставщики.** **В**

РИГА 2013-2017

Что нужно сделать для улучшения качества коммунальных услуг?

«Партия реформ»:

Министерство экономики и Министерство регионального развития уже сейчас в соответствии с нормативными актами помогает самоуправлениям упорядочить водное хозяйство и обслуживание отходов, сделать более эффективным производство и поставку теплоэнергии. Это напрямую обеспечивает жителям получение качественных и более дешевых услуг. Эта поддержка будет обеспечена городам и в следующем периоде планирования.

Проиллюстрировать сказанное можно следующими цифрами:

- С 2007 по 2013 год в повышение эффективности систем центрального теплоснабжения вложено 55,3 миллиона латов;
- В развитие когенерационных электростанций, работающих на возобновляемых ресурсах, вложено 21,3 миллиона латов.

В 2014-2020 году в эти сферы планируется вложить еще 75 миллионов латов. Рижская дума должна продолжать работу над упорядочиванием, восстановлением и развитием инфраструктуры коммунальных услуг.

Национальное объединение VL! – ТВ/LNNK:

Поставщики коммунальных услуг в Риге предоставляют жителям услуги достаточно хорошего качества. Исключением может быть только сбор и вывоз отходов, в чем нужно улучшить качество сортировки мусора.

Улучшения в поставке коммунальных услуг могут касаться их стоимости, порядка расчета и отключения. Мы считаем, что необходимо постепенно переходить на прямые расчеты между поставщиками коммунальных услуг и жителями Риги. Также **мы считаем неприемлемым отключение отопления и воды в жилых домах.**

Часть предприятия *Rīgas siltums*, принадлежащую сейчас государству, Рижская дума под нашим руководством должна перенять. В таком случае тепловое предприятие будет принадлежать рижанам и будет работать на пользу жителей. **Всех жителей, которые этого пожелают, мы обеспечим возможностью рассчитывать за тепло по прин-**

ципу выровненных платежей и делать это будем без посредников. То же самое относится и к предприятию *Rīgas ūdens*.

Рижская дума могла бы снизить свою прибыль, заложенную в тариф на отопление. *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* можно реорганизовать, превратив в агентства самоуправления, у которых нет коммерческой функции и целью которых не является получение прибыли.

«Единство»:

Мы хотим добиться того, чтобы общества собственников жилья имели возможность лучше контролировать управляющего собственным домом. Вместе они могут эффективно бороться за улучшение качества коммунальных услуг.

«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Вопрос качества коммунальных услуг – это вопрос их стоимости. В январе стоимость теплоэнергии в Риге снизилась до 44,77 лата за мегаватт-час, и это был самый низкий показатель среди балтийских столиц – на 24% ниже, чем в Вильнюсе, и на 8% ниже цены, утвержденной на тепло в Таллине.

Начиная с 2009 года АО *Rīgas siltums (RS)* планомерно реализовывало модернизацию теплоисточников для уменьшения потребления природного газа. Это делается двумя способами: увеличением удельного веса используемого биотоплива в теплоисточниках предприятия и увеличением эффективности отопительных котлов для природного газа.

Так, например, в 2010 году на теплоцентрали *Vecmīlgrāvis* была построена котельная на биотопливе мощностью 14 МВт, которая обеспечила уменьшение удельного веса природного газа на 7,3% в балансе *RS*. Также строительство на теплоцентрали *Ziepniekkalns* когенерационного энергоблока на биотопливе с тепловой мощностью в 22 МВт и электрической мощностью в 4 МВт в 2013 году уменьшило потребление природного газа на 11 794 тыс. м³ в год. А строительство еще одной котельной на биотопливе, мощностью в 20 МВт, на теплоцентрали *Zasulauks*, которое закончится в 2013 году, по-

зволит уменьшить потребление природного газа еще на 11 188 тыс. м³ в год. **Стоит отметить, что реализация обоих проектов в 2013 году позволила АО *Rīgas siltums* обратиться в Комиссию по регулированию общественных услуг с предложением об утверждении нового проекта тарифа на тепло, который на 3% ниже действующего** в данный момент. Новый тариф (41,65 Ls/МВт-час) вступит в силу с лета 2013 года. Параллельно проводятся работы по уменьшению теплопотерь – идет замена теплотрасс и теплоизоляции. Каждый год ремонтируется около 12–15 км теплотрасс, что позволяет уменьшить потери тепла на 10 000 – 15 000 МВт в год. За период с 2009 по 2012 год общий объем отремонтированных теплосетей составил 68,9 км. Это позволило уменьшить потери тепла на 85 000 МВт. В свою очередь, с 2012 по 2017 год будет отремонтировано еще 77,72 км теплосетей, что позволит уменьшить теплопотерю на 73 000 МВт и повлияет на тариф.

Качество питьевой воды – еще один приоритет для Риги. Уже сейчас большинство домов подключено к услугам предприятия *Rīgas ūdens*, и воду можно пить прямо из крана.

Но работа над повышением качества продолжается. **До 2017 года планируется построить и оборудовать новую станцию подготовки питьевой воды.** Эту станцию планируется установить на территории подземной вододобычи *Baltezers-Zakumuiža*, на берегу Маза Балтээерса, примерно в 5 км на восток от границы административной территории Риги.

Это поможет решить проблемы качества получаемой здесь воды, в которой сейчас периодически превышает концентрация железа и марганца.

До 2017 года будут продолжаться работы по новым подключениям домов к централизованному водоснабжению и канализации. Планируется подключить 634 жилых дома на общую сумму в 19 млн латов, в том числе 312 жилых домов на территории Пардаугавской исполнительной дирекции, 107 – Восточной исполнительной дирекции, 215 – Северной исполнительной дирекции. **В**



Как вы планируете помогать жителям в утеплении жилья и уменьшении платежей за тепло?

«Партия реформ»:

Желание жителей утеплять дома разбивается о страшное слово «кредит». В данный момент Министерство экономики, находящееся в ведении Партии реформ, работает над новым механизмом поддержки утепления на следующий период планирования фондов ЕС (2014-2020 гг). Планируется, что финансирование будет присваиваться при помощи особого Фонда энергоэффективности. **Жителям будут выдавать заем на условиях пониженных кредитных ставок.** Также будет использоваться эффективная система дотаций, которая будет мотивировать жителей проводить комплексные и эффективные мероприятия по утеплению.

Двигается вперед и работа по введению в области утепления Принципа агентства одной остановки. Работники такого агентства будут помогать жителям проводить проекты реновации профессионально. **Этим больше не нужно будет заниматься самим жителям, у которых зачастую не хватает знаний и времени, чтобы качественно реализовать такие проекты.**

Но есть много вещей, которыми со своей стороны может заняться самоуправление. Рижская дума должна финансировать из своего бюджета первый шаг, который необходим для принятия решения об утеплении дома – это энергоаудит и термография для каждого дома. Также необходимо разработать типовые проекты для утепления серийных домов и организовать надзор за ведущимися работами.

Рига должна активнее информировать жителей о реновации и усилить Рижское энергетическое агентство, где рижане могли бы получать качественную информацию по вопросам утепления.

Национальное объединение VI! – ТВ/LNNK:

Сначала посмотрим, что говорят об утеплении законы. В 24-м пункте Национального плана развития Латвии сказано, что энергоэффективность жилищ и общественных строений необходимо улучшать планомерно, считаясь со строительными мощностями и энергетическими планами самоуправлений.

«Желание жителей утеплять дома разбивается о страшное слово «кредит». Планируется, что финансирование будет присваиваться при помощи особого Фонда энергоэффективности».

Правила Кабинета министров №907 (пункт 21-й) определяют, что управляющий жилым домом планирует мероприятия по повышению энергоэффективности (в том числе реновацию) в том случае, если среднее потребление тепловой энергии в жилом доме в течение последних трех лет превышало показатель 230 kWh/m² в год.

Для того, чтобы определить потребление тепловой энергии на квадратный метр, необходимо провести энергоаудит дома или энергетическую сертификацию дома в соответствии с правилами Кабинета министров № 504. **То есть с этого и нужно начинать – с определения теплопотребления во всех домах под управлением муниципального домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks.** Энергосертификация, проведенная в соответствии с Законом об энергоэффективности домов, поможет определить объем и порядок работ, необходимых для снижения теплопотерь в Риге.

Некоторым домам, возможно, понадобится немедленная реновация, другим достаточно будет мероприятий, упомянутых в правилах Кабинета министров №907. В 23-й статье этих правил сказано, что, если констатированы условия, которые стимулируют утечку тепла в окружающую среду, управляющий проводит следующие работы по повышению энергоэффективности: оборудует входные двери затворными механизмами, обеспечивает изоляцию для теплопроводов и труб горячей воды, находящихся в неотапливаемых помещениях, обеспечивает двери и окна уплотнителями.

Нормативные акты, связанные с энергоэффективностью домов, разрабатывает Министерство экономики. Также Минэконом осуществляет надзор за утеплением домов. Поэтому Рижской думе и министерству хорошо было бы сотрудничать в этой сфере.

Параллельно с упомянутыми мероприятиями управляющий каждого дома должен вести работу с жителями, убеждая их в необходимости утепления. **Мы начнем с утепления 4300 жилых домов, находящихся в хозяйственном обслуживании самоуправления.** Мы поручим ответственным структурам Рижской думы разработать стандартные проекты утепления (например, для домов 119-й, 602-й серий и т.д.), радикально упрощая согласование проектов утепления, снижая их стоимость и время реализации.



Возможно, нужно предусмотреть временные крупные скидки по налогу на недвижимость для жителей утепленных домов.

«Единство»:

В течение четырех лет мы хотим добиться утепления 500 жилых домов (что составит 8% от жилого фонда Риги). Хотим, чтобы Рижская дума софинансировала проведение энергоаудитов – до 80% стоимости и разработала типовые проекты утепления домов. Следовало бы создать Жилищный фонд с бюджетом в 30 миллионов латов. Это возможно с привлечением средств Рижской думы, пенсионных и инвестиционных фондов, банков и средств ЕС. Такой фонд мог бы кредитовать утепление жилья. А для ускорения процесса хотелось бы видеть Рижское энергетическое агентство учреждением, информирующим жителей о возможности снижения платежей за тепло.

«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Низкая платежеспособность населения – это главный фактор, который сдерживает в данный момент и может задерживать впредь реализацию

программы по утеплению многоквартирных жилых домов в Риге. Рижское самоуправление для большего вовлечения рижан в эту программу предложит собственникам квартир в утепленных домах скидки по налогу на недвижимость до 90% на протяжении 10 лет.

В свою очередь, руководящую роль в программе утепления возьмет на себя **муниципальное предприятие Rīgas namu pārvaldnieks, которое планирует стать ведущей компанией энергосервиса в Латвии (ESKO).**

В первую очередь будет проведена активная информационная работа с клиентами обо всех аспектах энергоэффективности. Регулярно будут созываться собрания собственников квартир, чтобы информировать жителей по вопросам утепления. Во-вторых, будут проведены энергоаудиты и подготовлены проекты по заказу клиентов. В-третьих, **мы готовы и у нас есть возможность взять на себя все обязательства перед банками, связанные с работами по утеплению.** В то же время в домах, где не планируются полномасштабные работы по утеплению дома, будут проведены «небольшие» утеплительные работы – утепление чердаков, замена окон и дверей в подъездах, реновация отопительных систем зданий, обновление теплоизоляции и др. **В**

РИГА 2013-2017

Нужно ли ввести индивидуальный учет потребления воды и теплоэнергии?

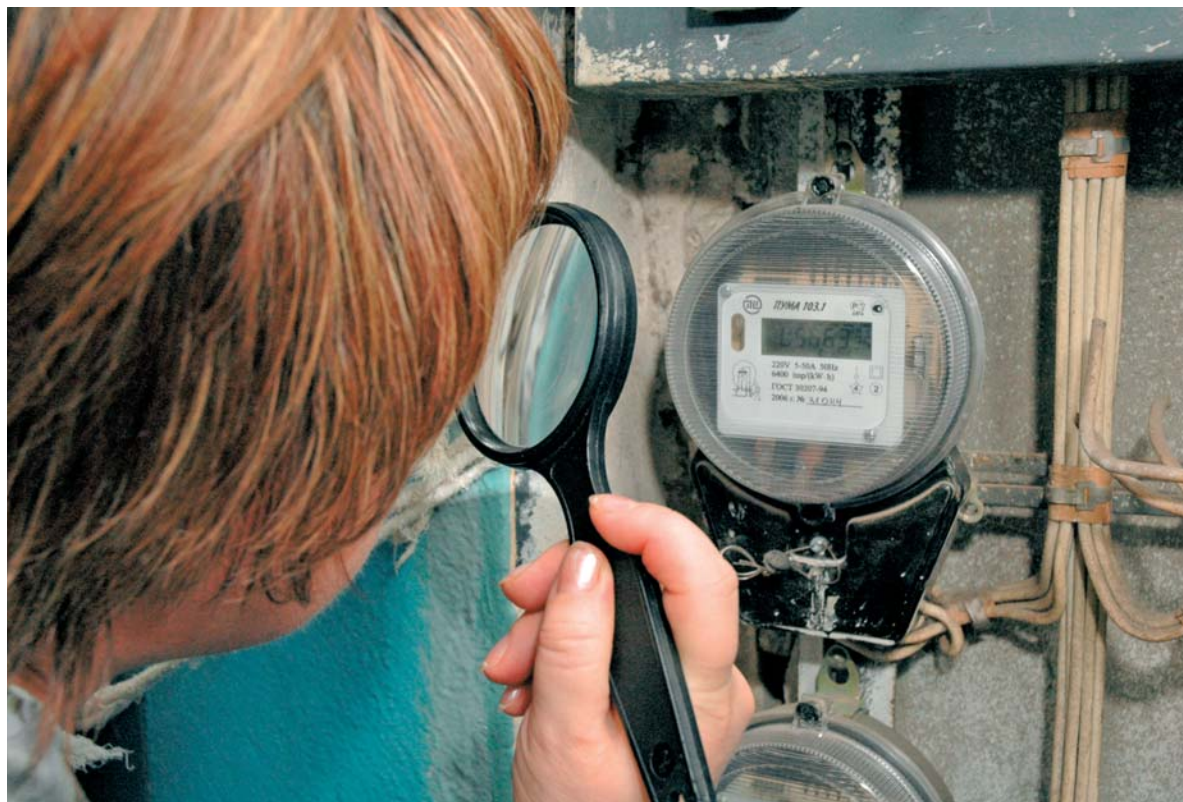
«Партия реформ»:

Министерство экономики внесло во многие нормативные акты поправки, предусматривающие улучшение системы расчетов за водоснабжение. Новое регулирование предусматривает четкую и понятную систему расчетов для потребителей, в квартирах которых установлены индивидуальные счетчики воды.

В свою очередь **индивидуальный учет теплоэнергии из-за технологических особенностей систем теплоснабжения в домах Риги не следовало бы вводить как обязательный.** Однако уже сегодня жители дома могут прийти к взаимному соглашению и установить в квартирах алокаторы – индивидуальные счетчики тепла. Это мотивирует людей экономить теплоэнергию. В решении этого вопроса муниципальному домоуправлению *Rīgas namu pārvaldnieks* нужно участвовать активнее и целеустремленнее.

Национальное объединение VL! – ТВ/LNNK:

Учет потребления воды в Риге и так по большей части индивидуальный. Что касается такого же порядка учета тепла, то, в первую очередь, нужен энергоаудит жилых домов. Только он позволит оценить, какой комплекс работ необходим для уменьшения теплопотерь. Однако **мы поддерживаем и будем стимулировать установку в жилых домах индивидуальных счетчиков** тепла – алокаторов. **В**



Как надеетесь улучшить нормативные акты, связанные с коммунальными услугами и обслуживанием жилья?

«Партия реформ»:

Министерство экономики, находящееся в ведении Партии реформ, уже сейчас доработало многие нормативные акты, связанные с управлением жилыми домами. Мы внесли на рассмотрение в Сейм поправки к Закону об управлении жилыми домами и Закону о собственности жилья, предусматривающие улучшение системы обслуживания домов и увеличение ответственности управляющих.

Национальное объединение VL! – ТВ/LNNK:

Для улучшения обязательных правил Рижской думы в этой сфере необ-

ходимо прямое сотрудничество с Латвийской ассоциацией управляющих, Рижской ассоциацией управляющих и прочими общественными организациями. Только вместе мы можем добиться положительных перемен.

Важнейшей задачей Национального объединения считается работа над нормативными актами, способствующими своевременному и полному взысканию долгов за управление домом и получению коммунальных услуги. Срочно требуются нормативные акты, регулирующие финансовые отношения между сторонами в случае, если дом меняет управляющего. И необходимо менять законы, позволяющие отключать тепло жилому дому в холодное время года.

«Единство»:

Мы собираемся **добиться того, чтобы учреждения Рижской думы скорее отвечали и реагировали на заявления жителей.** Люди должны получать ответы на важные жилищные вопросы быстрее, чем в предусмотренный законом 30-дневный срок.

«Центр Согласия» / «Честь служить Риге!»:

Жители Риги постоянно обращаются в самоуправление с жалобами на нечестные действия управляющих, которые слишком вольно распоряжаются средствами дома. Поэтому Ко-

митет жилья и среды Рижской думы обобщил предложения по изменениям в законах, которые должны защитить права жителей.

Хотим добиться того, чтобы управлять домами в Латвии могли только физические лица – сертифицированные управляющие, зарегистрированные в Регистре управляющих (за исключением случаев, когда домом управляет общество собственников). В нормативных актах нужно предусмотреть порядок сертификации (и аннулирования сертификата на управление в случае, если управляющий нарушает закон).

Нужно добиться того, чтобы управляющие до 1 апреля текущего года подавали в Регистр управляющих отчеты по финансовому состоянию каждого дома, отчитывались бы

перед государством об использовании средств дома, в том числе о перечислении платежей жителей поставщикам коммунальных услуг.

На случай, если управляющий не регистрируется в соответствующем регистре или нарушает закон, в нормативных актах следует предусмотреть запрет на деятельность по обслуживанию домов.

Также управляющий должен нести личную ответственность за выполнение Закона об управлении. За нарушение норм закона нужно предусмотреть административное наказание. Если же управляющий задержал или не по назначению использовал средства жителей, перечисленные за коммунальные услуги, он должен нести уголовную ответственность. **В**