

Делаем  
**Вместе!**

**СНОВА «СОСЕДСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ»** Стр. 12  
**В ЛАТВИИ ХОТЯТ ВОССТАНОВИТЬ ИНСТИТУТ ДРУЖИННИКОВ**

**ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ**  
**КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА**  
**ПРИВАТИЗИРОВАННОЙ КВАРТИРЫ?** Стр. 10-11

№7 (59), июль 2013

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# КАК ПРАВИЛЬНО ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

**Полная инструкция  
для владельцев  
квартир: порядок,  
документы, законы**

**Стр. 8-9**



**Стр. 4-5**

**ЛЕТО.  
ЧАЙКИ.  
НАДОЕЛО!**

**ПТИЦЫ НАПАДАЮТ,  
ЖИТЕЛЯМ СТРАШНО**



## КОШЕК БУДУТ СТЕРИЛИЗОВАТЬ И ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ

Каждый год в Риге за средства самоуправления стерилизуют около 1000 бездомных котов, живущих в подвалах.

Однако спрос на эту услугу намного превышает предложение. В 2013 году Рижская дума выделила на ветеринарную программу 22 600 латов. Предполагается, что сердобольные жители должны сами отловить кошек, обратиться за бесплатной помощью в ветеринарные клиники, выигравшие конкурс, а после операции отпустить стерилизованных животных обратно.

Департамент жилья и среды запросил дополнительно 7000 латов, что позволит в этом году стерилизовать в общей сложности 1500 усадебных бродяжек. **B**



## В ДОМЕ ПОСЕЛИЛАСЬ ЛЕГИОНЕЛЛА!

✉ «Здравствуйте! В нашем доме по Илукстес, 22 в Риге нашли в горячей воде микроорганизмы, вызывающие опасную болезнь – легионеллез. По дому начал ходить дворник, собирал подписи жителей, что мы согласны заплатить более 440 латов за чистку водопроводных труб. Кто по закону отвечает за качество горячей воды и законно ли требовать деньги на дезинфекцию водопровода с жителей?» Ольга

Отвечает руководитель Управления обихода Департамента жилья и среды Ингрида Мутьянка:

– Легионеллез – опаснейшая болезнь, которую вызывают микроорганизмы, селящиеся в системе водоснабжения дома в случае, если управляющий не поддерживает нужной температуры горячей воды. Легионеллез протекает очень тяжело, заразившиеся люди могут умереть. Поэтому появление в доме угрозы равнозначно аварийной ситуации. Управляющий обязан действовать немедленно, без всяких опросов провести дезинфекцию водопровода.

Теперь о деталях. Согласно строительным нормативам температура горячей воды в квартирах должна составлять 55-70 градусов по Цельсию. Конечно, поддерживать максимальную температуру при нынешних ценах на теплоэнергию расточительно. Но управляющий обязан позаботиться о том, чтобы вода в трубах не остывала ниже 50 градусов. При температуре выше легионеллы погибают.

Управляющий также не имеет права просить, чтобы жители оплатили дополнительный счет за чистку водопровода. Владельцы квартир каждый месяц вносят деньги на техническое содержание труб – это часть платы за обслуживание. Из этих средств управляющий и обязан провести дезинфекцию. **B**

Управляющий также не имеет права просить, чтобы жители оплатили дополнительный счет за чистку водопровода. Владельцы квартир каждый месяц вносят деньги на техническое содержание труб – это часть платы за обслуживание. Из этих средств управляющий и обязан провести дезинфекцию. **B**

## НАЧАТЫ РАБОТЫ ВО ВНУТРЕННИХ КВАРТАЛАХ

Рига в этом году продолжает большую программу по ремонту дорожного покрытия во дворах. В планах восстановление дорог в Иманте и Золитуде, Ильгюциемсе и Кенгаргсе.

В принципе, работы уже начались, строители времени не теряют. В этом сезоне им предстоит освоить целых 5,4 миллиона латов. На эти средства можно отремонтировать львиную часть аварийных дворов на территории Пардаугавской и Восточной дирекций.

Для сравнения, в 2010 году Рига выделила на ремонт дворов всего 850 тысяч латов. В 2012 году мэр Нил Ушаков объявил восстановление дорожного покрытия во внутренних кварталах приоритетом и пообещал, что все дворы будут приведены в порядок до 2016 года. Для этого про-

шлым летом Рижская дума выделила на ремонт два миллиона латов, в будущем же собиралась платить уже по четыре миллиона латов в год.

Однако уже в середине 2013 года оказалось, что растущие доходы самоуправления позволяют вложить в ремонт дворов еще больше средств. Поэтому при утверждении поправок к бюджету Рига обещает выделить под программу дополнительный миллион.

Деньги есть, теперь дело за качеством выполнения работ. Если строители не будут халтурить, жители Риги вскоре забудут, что такое ямы у подъездов. **B**

## ЛЕТОМ ВОРЫ ДЕЙСТВУЮТ «УМНЕЕ»

В летние месяцы в страховые компании обращается в три раза больше жертв квартирных воров, чем обычно. Специалисты *If Apdrošināšana* предупреждают: воры осваивают новые технологии.

Они выслеживают жертв в социальных сетях. Когда человек сообщает в интернете, что уехал в отпуск, его квартиру спокойно опустошают.

Средний размер ущерба, нанесенный пострадавшим по данным страховщиков – 1500 латов. **B**

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ**

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

**СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ**

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ  
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

**SIA "ABC Jumts"**

**КРЫШИ**

Ремонт • Замена  
Обслуживание  
Дымовые трубы из нержавеющей стали  
Изготовление • Монтаж  
Индустриальный альпинизм

Моб.: 27772120  
[www.abcjumts.lv](http://www.abcjumts.lv)

С картой клиента "Būvniecības ABC" Всегда дешевле!

**Būvniecības ABC**  
KLIENTA KARTE

Магазины "Būvniecības ABC"  
Рига, Пернавас 27/29, т. 67313322, Муксалас 93, т. 67804660  
Время работы: по рабочим дням 8.30 – 19.30  
в субботу 9.00 – 17.00, в воскресенье 9.00 – 15.00  
[www.buvniecibas-abc.lv](http://www.buvniecibas-abc.lv)

**НУЖНА НОВАЯ ВАННА?**

**НОВАЯ ВАННА ЗА 2 ЧАСА!**

[www.vannavanna.lv](http://www.vannavanna.lv)  
67243324; 26310088

Портал Рижской ассоциации управляющих

**www.RigAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

Радиаторы "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

# ДОГОВОР ПО ПЕРВОМУ ТРЕБОВАНИЮ

✉ «Уважаемая редакция! Хочу попросить совета в ситуации, связанной с платой за землю. Я являюсь хозяйкой одной из приватизированных квартир в многоквартирном доме по адресу Твайка, 14. Шесть лет назад квартира была приватизирована вместе с участком земли, что отражено в Земельной книге.

До марта 2013 года я платила налог на приватизированную землю, и никаких проблем с этим не было. 21 марта 2013 года участок муниципального домоуправления прислал всему дому квитанцию о том, что мы должны внести оплату за аренду частной земли «за предыдущий период».

Самое странное, что в этой квитанции не было указано ни кадастрового номера участка земли, за который предлагалась оплата, ни точного определения «предыдущего периода». Зато указывалась кадастровая стоимость этого участка – больше 42 тыс. латов.

30 марта было собрано общее собрание жильцов, на котором мы решили подать коллективную заявку на объяснение этой ситуации в домоуправление. Однако в центре обслуживания клиентов меня послали к начальнику участка.

К руководителю участка пошли три представителя нашего дома. Поведение начальника было, мягко говоря, странным. Он пощелкал в своём компьютере и ответил, что для получения информации надо делать письменный запрос за подписью

ми всех (!) жильцов дома. И это по простой квитанции, которую выставляло само же домоуправление!

Получается, чтобы узнать, за что я должна платить по обычной квитанции, необходимо собрать общее собрание жильцов всего дома и делать коллективный запрос! Объясните, правильно ли это?»

Ваша постоянная читательница

Отвечает Крист Лейшкалнс, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– Наше домоуправление обеспечивает всем своим клиентам возможность ознакомиться с договорами, заключенными на аренду земли под домом, и планами земельных участков. Каждый владелец квартиры и даже наниматель имеет право увидеть эти документы. Для этого достаточно прийти в любой из центров обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks.

В упомянутом случае работники участка, не предоставившие жителям договор, поступили некорректно. Поясняем, что специалисты участка и даже сам его руководитель обязаны удовлетворять такие требования клиентов по первому требованию! **В**

## «СМЕЛЕЕ РАССКАЗЫВАЙТЕ О БАНКОВСКОМ ПРОИЗВОЛЕ!»



✉ «Мы много слышали о безжалостном отношении банков к получателям кредитов, которые по разным причинам не могут отдать долги. У людей отнимают квартиры, их выкидывают из домов. Должников просто раздевают донага!

Конечно, кто-то может сказать, что люди сами виноваты – не оценили свои возможности выплачивать кредит. Но сейчас все чаще приходится сталкиваться с другим опытом жителей Латвии. Зубастые банки добрались до людей, которые совсем ничего не должны – нанимателей квартир и домов.

Недавно в передаче Латвийского радио Krustpunktā осветили проблему – «Из-за кредитов из квартир выселяют нанимателей». Между прочим, журналисты рассказали об Эддисе Ивлее и семье Шперсов, которые попали в абсурдное положение. Речь идет о ситуациях, когда банки и другие кредитные учреждения становятся владельцами квартиры, поскольку получатели кредита не могут оплатить свои долги.

Сами получатели кредита ранее заключили договора аренды с нанимателями. Новые хозяева квартиры обязаны выполнять такие договора, но практика показывает, что банкам на арендаторов наплевать.

Герой сюжета – арендатор Эддис Ивлее имеет на руках даже заключенные омбудсмена о том, что его права на жилище нарушены. На руках есть и договор найма дома в Марупе, заключенный на десять лет, но этот дом Ивлее сейчас может рассмотреть только снаружи. После насильственного выселения человек не получил даже свои вещи и должен мыкаться по углам. В свою очередь, семье Шперсов были созданы такие невыносимые условия, чтобы сами наниматели отказались от аренды помещения, перешедшего к банку.

Как рассказывают люди, которые потеряли жилище, коммуникация с ними в таких случаях очень обрывочная. Несмотря на законные основания занимать квартиру или дом, арендатор оказывается перед фактом – надо освобождать банковское жилище, причем быстро. Если не успеваешь, то потом сложно попасть в квартиру, вещи будут потеряны. Судебные исполнители сваливаются на людей, как снег на голову.

Такие выселения становятся тенденцией, но ничего не делается для ограничения незаконной деятельности банков. Можем дискутировать о том, каковы права банков как новых собственников жилища, но нельзя оставлять без внимания права ни в чем неповинных нанимателей!

Проблема достаточно серьезна, чтобы не закрывать на нее глаза. В противном случае никто из жителей Латвии не будет чувствовать себя в безопасности. Нельзя допускать такого, если хотим жить в правовом обществе.

Я предлагаю всем пострадавшим объединиться, собрать свои истории и обратить наконец на себя внимание государственных учреждений. Люди должны быть активными, присылать письма газетам и рассказывать о собственном опыте общения с банками. Только все вместе мы сможем обратиться в высшие инстанции!»

Иева Скуиня

**Sistemserviss**

ПОВЕРКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОСТАВКА

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

• СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА

• МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ

опыт 20 ЛЕТ

☎ 20040513, 67245756

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU APSAIMNĪEKOTĀJS**

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**

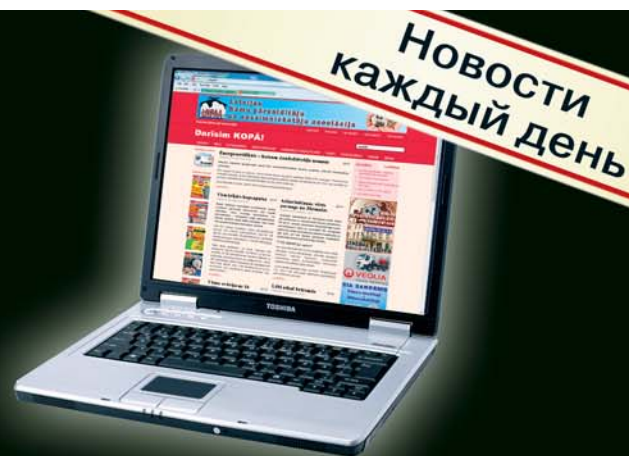
**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**

Тел.: **29720081**

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

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

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





«Добрый день! Я проживаю в районе Пурвциемс, перекресток улиц Илукстес и А. Деглава.

Думаю, что многие жители нашего района заметили, что в этом году значительно увеличилось количество чаек и ворон. Птицы разбили гнезда на крышах домов, высидели птенцов. Сейчас птенцы подрастают и скоро присоединятся к взрослым птицам.

Птицы собираются в стаи и громко кричат, особенно сейчас. Невозможно открыть окно ни днем ни ночью, в душное время! Что делать? Как с этим можно бороться? Почему с каждым годом увеличивается количество чаек и ворон? В наших районах стало невозможно спокойно жить и спать по ночам!

Беспокоит ли это других жителей нашего города? Буду благодарна вам за ответ.

С уважением, Ксения Гауптман, пенсионерка»

# ЛЕТО. ЧАЙКИ. НАДДОЕЛО!

## Птицы нападают, жителям спальных микрорайонов страшно

Марина МАТРОНИНА

**Беспокоят ли жителей Риги чайки? Оказывается, еще как беспокоят! Однако ни в Латвии, ни в других странах мира пока не придумали, как эффективно бороться с пернатыми нарушителями мира в спальных микрорайонах.**

### Проблема или достопримечательность?

Чайки жили в Риге всегда, однако в 1970-х годах было впервые отмечено, что белые птицы строят гнезда на крышах домов. Тенденция со временем только усугубляется. Например, большую крышу типографии бывшего «Дома печати» на Кипсале даже внесли в список объектов, обязательных для осмотра туристами.

Туристов посылают любоваться сотнями серебристых чаек, которые кружат над нагретой крышей, на которой они летом выводят потомство. По данным Департамента жилья и среды, на «Доме печати» гнездует около 200 птичьих пар.

Однако опыт рижан говорит, что наблюдение за этими красавицами приносит мало удовольствия. После выведения птенцов чайки становятся агрессивными. Они пикируют на прохожих и истерически кричат. Старожилы рассказывают, что особо заботливые крылатые мамы могут долбануть клювом по затылку.

### Убивать – не наш метод

Такая же ситуация наблюдается в спальных микрорайонах города. Чайкам нравится строить гнезда на плоских теплых крышах. Выжить их отсюда практически невозможно, если только управляющий не решается разорять гнезда и убивать птенцов. Согласитесь, это тоже не метод...

В свое время Департамент среды Рижской думы оборудовал для чаек специальную площадку на Закюсале, прямо под Железнодорожным мостом. Площадка была огорожена, близка к воде и подходила птицам по всем параметрам. Однако чайки приглашение переселиться проигнорировали. Тогдашний мэр города Гунтарс Боярс даже пообещал съесть собственную шляпу, если чайки ретируются. Однако упрямые птицы избавили политика от необходимости давиться невкусным фетром...

**«Мы сами виноваты в том, что чайки упорно держаться за город. Исследователи заметили, что эти птицы живут там, где много отходов. Летом часть их переселяется в Юрмалу и Вецбеки – там появляется достаточно мусора. Однако потом птицы возвращаются в столицу».**



В принципе, мы сами виноваты в том, что чайки упорно держаться за город. Исследователи заметили, что эти птицы живут там, где много отходов. Летом часть их переселяется в Юрмалу и Вецбеки – там появляется достаточно мусора. Однако потом птицы возвращаются в столицу. Как правило, они питаются отбросами у магазинов, базаров и на мусорных площадках. Стоит невнимательному жильцу забыть опустить крышку бака, как вороны и чайки разрывают пакеты с отбросами и начинают свой птичий пир.

### Видишь птенца? Не трогай!

В Риге не существует специальной программы по борьбе с чайками и воронами, сообщает столичный Департамент жилья и среды. Жители конкретного дома имеют право потребовать, чтобы управляющий ранней весной проверил крышу и уничтожил гнезда. Однако далеко чайки не уйдут – устроятся на соседней кровле. Уби-

вать же птенцов негуманно и противозаконно.

Правильнее все-таки следить за чистотой на мусорных площадках, не подкармливать птиц из окон, не оставлять еду на балконах. Если вы кормите бездомных кошек, то остатки трапезы следует сразу убирать.

Латвийское общество орнитологов напоминает, что в случае, если вы нашли птенцов чайки, трогать их не стоит. Пернатые малыши часто оставляют гнезда еще до того, как научатся как следует летать. Жители часто встречают их во дворах. Родители присматривают за своим потомством и будут всеми силами отгонять обидчика. Поскольку некоторые чайки размерами похожи на хорошего гуся, излишне любопытный человек может получить серьезную травму.

### Вороны не отстают

Агрессию могут проявлять и другие городские птицы. Например, наша читательница Лига Крастина рассказала, что однажды на выходе из подъезда на нее накинулась ворона:

– Она шумно махала крыльями, кричала и несколько раз больно клюнула в голову, я теперь боюсь выходить.

Истории о подобном поведении ворон появляются каждый год. Зоологи объясняют агрессию птиц тем, что они защищают свое потомство – особенно в дни, когда малыши покидают гнезда. Это нужно просто перетерпеть. Впрочем, причинить человеку вред вороны не могут. Например, подхватить какую-либо болезнь при падении птиц вообще невозможно – заразиться можно только при длительном контакте, если пернатый питомец живет у вас дома. **B**

# КАК СПАСАЮТСЯ ДРУГИЕ СТРАНЫ?

## Финляндия

Власти Хельсинки разработали комплекс мер защиты туристов и жителей города от чаек на знаменитой Торговой площади. Здесь начал работу специальный санитарный патруль. Он должен следить за своевременной уборкой пищевого мусора, который привлекает чаек и других птиц, а также препятствовать кормлению пернатых. Для лучшей информированности жителей и гостей города о запрете на кормление чаек будут установлены дополнительные знаки на разных языках.

Помимо пищевых отходов и угощения от людей чаек привлекают продающиеся на рынке товары. Особой популярностью у пернатых пользуется мороженое, на которое чайки научились «охотиться» в паре: одна из птиц выбивает из рук покупателя лакомство, а вторая подлетает и наслаждается им. Ливившемуся мороженого покупателю обычно предлагают бесплатно новую порцию, что ему, несомненно, приятно, однако не выгодно для бизнеса.

Для защиты от подобных атак часть площади со стороны залива будет отгорожена специальной сеткой высотой 4,5 метра. Стоимость изготовленной в Великобритании сети составит около тысячи евро. Если это средство окажется эффективным, то в будущем огораживаемую территорию увеличат. Помимо этого, для отпугивания птиц над площадью будут натянуты стальные тросы, покрытые оранжевым пластиком.

## Италия

Для столицы Италии Рима полчища скворцов, наводнившие город, стали настоящим бедствием. В древнем городе опустели уличные кафе, птицы пугают маленьких детей и даже становятся причиной экстренной посадки самолетов.

Мэр Рима вынужден был срочно решать создавшуюся проблему и, после ряда консультаций с экспертами, кажется, нашел метод гуманного вы-

селения птиц в сельскую местность. При поддержке правительства города на деревьях установили мегафоны, издающие «двушерздирующие звуки» – запись горестных криков скворцов. Считается, что это заставит птиц покинуть город.

## Америка

Ищут сегодня спасения от агрессивных птиц и в Чикаго, где участились случаи нападения на людей черных дроздов. Многие местные жители жалуются, что пернатые пускаются за ними вдогонку и начинают больно клевать.

«Некоторые пострадавшие сравнивают агрессивное поведение дроздов с главными действующими лицами кино-триллера Альфреда Хичкока «Птицы». «Внезапно на меня что-то обрушилось, клюнуло в шею, вцепилось в меня и потянуло за волосы вверх, – рассказывает Холли Гроссо, одна из жертв. – Просто невероятно: такая маленькая птичка, а что вытворяет».

Чикагский орнитолог Дуглас Стотт говорит, что чаще всего дрозды нападают на людей в парках и вдоль берега озера Мичиган. Однако, по его словам, птица на человека не нападет, если смотреть прямо на нее.

«Знатоки предлагают и более радикальные меры, с помощью которых можно избежать нападения: нужно попытаться спугнуть дроздов, имитируя собачий лай или изображая большую птицу. Раскиньте руки в стороны и идите прямо на нее, – советует один из уже пострадавших от нападения сумасшедшей птицы. – Тогда она решит, что вы опасный хищник, например, ястреб, и испугается».

## Шотландия

Со всего мира поступает информация о резко возросшей агрессивности птиц по отношению к человеку. Но одно дело, если вас атакуют какие-нибудь нервные дрозды, и совсем другое, когда огромные чайки или вороны мощными клювами пытаются пробить вам голову.

Только в одной Великобритании за последнее время по меньшей мере два десятка британцев стали жертвами кровожадных чаек. Тяжелая птица, пикируя сверху, способна повалить на землю взрослого человека. Чайки убивают даже крупных собак.

Сегодня в некоторых районах Англии против злобных пернатых уже используют ястребов. Особенно важна такая защита поблизости от школ, где чайки охотятся на детей. А в Шотландии в прошлом году даже была создана государственная служба по борьбе с нападающими на людей чайками. Задача новой структуры – вытеснить из центральных районов крупнейших городов этих птиц, которые в последние годы стали настоящей проблемой для местных жителей.

Чайки, которые за нескольких поколений приобрели опыт обитания в мегаполисах, сейчас придерживаются исключительно агрессивной манеры поведения. Они нападают на зазевавшихся людей на улицах, в открытых кафе и ресторанах и вырывают у них еду. Все большее количество этих сильных и умных птиц атакуют газетные киоски и небольшие уличные магазины, похищая шоколад, конфеты и яркие пакеты с орехами или чипсами. Также поступают сообщения о том, что чайки пытаются нападать на детей.

В результате, на улицах и набережных шотландских городов появились надписи, предупреждающие жителей и туристов об опасности, которую представляют эти птицы.

Теперь же правительство Шотландии решило начать организованную борьбу с чайками с помощью специальных подразделений. Их задача состоит в уничтожении гнезд чаек в центральных районах городов, а также в установлении сеток и защитных колючих ограждений в местах скопления птиц.

## Россия

В 2007 году лето выдалось аномально жарким, и птицы были настро-

ены особо агрессивно. На северо-востоке Москвы стая ворон напала на сотрудников и воспитанников детского сада.

В садик по вызову прибыли участковый милиционер, пожарный расчет и спасатели МЧС. Был найден оригинальный способ прогнать крикливых птиц: пожарные водяными струями сбили их гнезда с деревьев на территории детского сада.

В другом регионе России, в Башкирии, милиционеру вообще пришлось применить оружие, чтобы отогнать разбушевавшихся ворон, которые напали на группу детдомовцев, отправившихся на прогулку. Воспитательницы бросились защищать детей. Была вызвана милиция. Участковый лейтенант милиции застал жуткую картину: туча ворон галдела и бросалась на детей и взрослых. Больше всех досталось 49-летней Анне Б., которой птицы до крови исклевали руки. Милиционер несколько раз выстрелил в воздух. Только после этого вороны ретировались.

Конечно, ни один из этих методов нельзя применять системно, но в чрезвычайных ситуациях они сгодятся.

## Германия

В Дортмунде своя политика в отношении разбушевавшихся птиц. Здесь недавно полиция была вынуждена применить алкоголь, чтобы утихомирить ворону, которая атаквала прохожих на улице города. Птица успела напасть на нескольких человек, в том числе на молодую женщину и семилетнюю девочку.

Несколько раз ворону подманивали кошачьими консервами, однако та успевала улететь, прежде чем ее ловили. В конце концов полицейские догадались добавить в еду шнапс. Пьяная птица не смогла взлететь, а через некоторое время и вовсе заснула. После поимки ворону доставили в местную ветеринарную больницу. **В**

## ЧТО ДЕЛАТЬ?

■ Стараться обходить те места, где птицы ведут себя явно беспокойно: громко кричат, держатся близко к земле и не улетают далеко от одного места – скорее всего где-то здесь сидит беспомощный птенец.

■ Если обойти такой участок нельзя, старайтесь пройти его как можно быстрее. Ни в коем случае не останавливайтесь – птицы воспринимают это как угрозу и могут решиться на атаку.

■ Если ворона все же пошла в наступление, закройте голову руками, сумкой или кофтой и бегите. Птица поймет, что вы уходите, и, возможно, сменит гнев на милость.

■ Чайки – птицы дружные, они делятся друг с другом информацией об источниках питания. Если мусорники будут плотно закрываться или находиться под навесами, то нашествие птиц на город можно остановить.

## 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
- Kengarags, ул. Аглонас, 39
- Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59
- Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4

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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 22 августа

## 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

# СКОЛЬКО ПЛАТИМ ЗА ТЕПЛО?

## База данных Рижского энергетического агентства ударит по рынку недвижимости?

**В июле Рижское энергетическое агентство сделало большое дело: открыло сетевую базу данных о энергоэффективности домов. Звучит непонятно и, пожалуй, даже страшно. На деле все просто – теперь каждый владелец квартиры может узнать, сколько теплотенергии потребляет его дом, и сравнить его с соседними.**

Частенько во время отопительного сезона наши читатели сердятся:

– Почему мы должны платить за отопление 1,5 Ls с квадратного метра, когда соседний дом платит всего 1,2 Ls?

Эксперты не устают объяснять, что в Латвии не существует единых тарифов на тепло и подогрев горячей воды. В подвале каждого дома установлен индивидуальный счетчик тепла, который учитывает мегаватты, потребленные его жителями. Потом управляющий делит плату за теплотенергию по квадратным метрам жилплощади. В одном доме действительно получается один лат с «квадрата», а по соседству может и в два раза больше накрутить.

– Все зависит от привычек жителей, – считают в Рижском энергетическом агентстве, – например, от того, многие ли семьи привыкли зимой спать при открытых окнах. Но еще больше зависит от технического состояния каждого дома.

Большая часть тепла удирает от пользователей через прохудившиеся панели, неутепленную крышу и старые окна на лестничной клетке. Но нам, простым жителям, все равно было непонятно, за какую такую теплотенергию мы платим, если по ночам приходится спать в трех свитерах.

– Начиная с 4 июля, каждый желающий может ознакомиться с базой данных по энергоэффективности домов, – рассказал специалист Энерге-

тического агентства Юрис Голунов. – В список внесено уже около 2000 адресов – это клиенты муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*. Со временем список будет постоянно пополняться. Мы надеемся внести в него дома жилищных кооперативов и частных управляющих.

В базе данных можно видеть, сколько теплотенергии получает ваш дом из расчета kWh/m<sup>2</sup> в год. Данные получены от предприятия *Rīgas siltums*, которое контролирует потребление тепла при помощи домовых счетчиков. Это значит, что каждый житель может сравнить свой дом с соседским и убедиться в том, что управляющий не накручивает счета.

Что интересного обнаружилось в ходе подготовки базы данных? Обычные дома Риги потребляют в среднем 201 kWh/m<sup>2</sup> теплотенергии в год. Однако среди них есть антирекордсмены. Скажем, маленький домик по ули-

це Бирзниекса Упиша, 5/7 «скушал» в прошлом году аж 362 kWh/m<sup>2</sup>. Это значит, что и счета здесь были в полтора раза выше средних.

А вот шесть жилых домов Риги, прошедших комплексную реновацию, потребляли в среднем по 101 kWh/m<sup>2</sup> в год. Следовательно, и за теплотенергию здешние жители платили в два раза меньше соседей. Рекордсменом по части экономии стал дом на улице Гауяса, 29 – всего 89 kWh/m<sup>2</sup> в год.

– Я хотел бы, чтобы жители столицы внимательно изучили данные своих домов, – говорит Юрис Голунов, – и подумали о перспективах. Если дом потребляет больше средних 200 kWh/m<sup>2</sup> в год, то это повод задуматься хотя бы об элементарных работах по утеплению (замене дверей и окон, утеплению труб и чердака). Но есть еще один аспект. Я подозреваю, что наша база данных повлияет на рынок жилья – квартиры в домах с большим энергопотреблением упадут в цене, квартиры же в экономных домах будут стоить дороже.

База данных еще не полна, но ознакомиться с внесенными данными можно в интернете по адресу <http://www.rea.riga.lv/energoefektivitate/datu-baze-dzivojamam-majam-riga>. **B**

**С 1 июля тариф на тепловую энергию в Риге уменьшится до 40,99 лата за мегаватт-час (MWh) + НДС. Это на 10% меньше, чем годом ранее. В августе и сентябре стоимость отопления останется такой же.**



«Мы хотели бы провести в доме общее собрание собственников квартир, выбрать уполномоченного и начать выстраивать свои отношения с управляющим по-новому. Например, хорошо бы добиться, чтобы с нами обсуждали список ремонтных работ, более толково согласовали плату за обслуживание, в которую входит много непонятных позиций, а также приглашали наших представителей на переговоры с хозяином земли под домом. Но мы никогда не занимались такими делами! Расскажите, как организовать общее собрание и как правильно оформить все документы».

Илона МИЛЛЕР

**В Законе о квартирной собственности сказано, что общество владельцев квартир имеет полное право решать все вопросы, связанные с обслуживанием общей собственности дома. Это значит, что именно собственники – тот генеральный штаб, который определяет будущее любого дома. Но для этого нашему «штабу» нужно сделать первый шаг: собраться вместе.**

## ЖИТЕЛИ, П Как правильно организо

Полную инструкцию по документам, необходимым для общего собрания, вы найдете на стр. 8-9. Там же методологические указания по проведению встречи. Однако сухим документам требуются живые пояснения, поэтому председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал о малоизвестных трудностях в проведении общих собраний и допускаемых жителями ошибках.

### Кого приглашать?

Итак, вы решились провести в доме общее собрание, чтобы поменять управляющего, принять решение о важнейших ремонтах, выбрать старшего по дому, обсудить домовые беды-проблемы. Первый шаг – разослать всем собственникам приглашения.

– Но почти во всех домах остаются неприватизированные квартиры. Нужно ли высылать приглашения на общее собрание их владельцам – городским или государственным властям?

– Обязательно! – отвечает Игорь Трубка. – Если дом в прошлом государственный и в нем остались неприватизированные квартиры, то об общем собрании следует известить Государственное агентство приватизации – заказным письмом. Если же в доме остались квартиры, принадлежащие самоуправлению, то сообщить о собрании следует в городскую или волостную думу. Письмо или заявление нужно оставить в центре обслуживания клиентов самоуправления не позже, чем за неделю до дня собрания.

– Нужно ли приглашать на общее собрание владельцев рас-

положенных в доме нежилых объектов – магазинов, гаражей и ху-дожественных мастерских?

– Собственники любых нежилых объектов дома имеют такие же права и обязанности, что и владельцы квартир. К примеру, если хозяину квартиры принадлежит еще и расположенный в доме гараж, на общем собрании у него будет два голоса. Если же человеку принадлежит только гараж, то он будет иметь один голос на общем собрании. В дальнейшем общее собрание собственников может оговорить особый порядок принятия решений: если решение касается только квартирных собственности, то владельцев гаражей и магазинов на собрание не приглашать.

### Как оспорить?

– Кто может признать решение общего собрания незаконным?

– Только суд.

– Управляющие часто вступают в спор с организаторами общего собрания жителей и без всякого суда отказываются признать решение общего собрания. Правильно ли это?

– По закону управляющая организация должна выполнять решение, подкрепленное голосами большинства собственников квартир. Оспорить его законности могут только другие собственники квартир. Отказаться от выполнения решения общего собрания могут только управляющие, которых не беспокоит собственная репутация.

– Предположим, жители решили сменить обслуживающую организацию. А прежний управляющий не согласен с порядком принятия





# СОБРАНИЯ РЕШАЮТСЯ!

## Проводить общее собрание – полная инструкция

### решения. Как он может отстаивать свои интересы?

– Он обязан передать дела новому управляющему, но одновременно имеет право обратиться в суд, требуя признать решение общего собрания собственников незаконным (например, на основании того, что на собрании присутствовало меньше 51% владельцев квартир, в регистрационном листе подписались лица, не являющиеся собственниками и т.д.). В таком случае суд может признать старый договор управления действующим и потребовать, чтобы владельцы квартир компенсировали убытки, понесенные прежним управляющим.

### – Если владельцы квартир желают выбрать для дома нового управляющего, нужно ли приглашать представителя старого домоуправления на общее собрание?

– В идеальном случае приглашать нужно – это этично и позволяет убедиться, что имеются веские основания для решения о расторжении договора управления. Стороны должны высказаться, чтобы все владельцы квартир были уверены в том, что смена управляющего действительно нужна. Представитель домоуправления должен отчитаться о работе за предыдущий период. Однако закон не обязывает владельцев квартир кого-то приглашать на общее собрание. Все решения они могут принимать самостоятельно.

### Чем запастись?

– В методологических указаниях Министерства экономики сказано, что инициатор собрания должен запастись полным списком владельцев квартир – для

### проверки полномочий участников собрания.

– Это не обязательно, хотя и облегчает регистрацию собственников. При регистрации владелец квартиры в любом случае должен предъявить удостоверение личности и документ, подтверждающий права собственности на объект недвижимости (например, выписку из Земельной книги). Но составить список накануне собрания также возможно. Для этого организатор собрания должен проверить адрес каждой квартиры по Земельной книге. Пользование электронной базой данных стоит 2,30 Ls за каждый вход.

### – Как правильно организовать само голосование?

– Есть много вариантов, но голосование, как правило, анонимно. Например, владельцам квартир раздают бюллетени с повесткой дня, в которых по каждому вопросу они могут поставить свое «За» или «Против». В других случаях владельцам вручают цветные карточки, которые они при голосовании поднимают над головами. В протоколе не отмечается, как проголосовал каждый из владельцев, фиксируется только сумма голосов. Чтобы не было проблем, советуем подсчитать также голоса «Против» и количество воздержавшихся.

### – Владельцы квартир часто не находят в Латвии и передают право участия в голосовании арендаторам, соседям или родственникам. Нужна ли для этого нотариально заверенная доверенность?

– Нотариальный закон требует заверенную доверенность только при сделках с недвижимостью или оформлении прав наследования. В случае

голосования представителю владельца квартиры нужна только письменная доверенность за подписью собственника. Она регистрируется в списке участников собрания. Оспорить то, как проголосовало доверенное лицо, имеет право только сам владелец квартиры.

### Каковы права?

#### – Какие вопросы общее собрание решать не имеет права?

– Вопрос нужно поставить по-другому: если собственники приняли решение, они должны также предусмотреть финансирование для его выполнения. Если мы хотим, чтобы управляющий косил траву у нашего дома каждые 10 дней, то должны согласиться с тем, что летом будем платить дополнительно по пять латов с квартиры. В противном случае управляющий продолжит косить траву три-четыре раза за сезон, как это предусмотрено сметой на обслуживание.

#### – Есть ли решения общего собрания, от выполнения которых управляющий может отказаться?

– Сразу оговорим, что в Латвии есть дома, в которых жители согласно Закону о приватизации переняли права управления (то есть обслуживать-то их продолжило старое домоуправление, но жители получили больше возможностей контроля – подробнее об этом на стр. 10-11). В таких домах общее собрание может принимать какие угодно решения. Если есть финансирование, управляющий обязан взять под козырек и выполнять волю жителей. Но есть дома, жители которых права управления не переняли. Таких большинство. Здесь функцию

общего собрания выполняет только муниципальный или государственный управляющий.

#### – Значит, жители не могут принимать вообще никаких решений?

– Согласно Закону о приватизации, самым первым решением общего собрания должно быть решение о перенятии владельцами квартир права управления домом. Пока этого не случилось, жители не могут давать управляющему никаких заданий, не могут оспорить ремонтные работы, не могут даже повлиять на стоимость обслуживания.

#### – Почему же в Риге, где большинство домов не переняты собственниками, муниципальное домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks позволяет жителям проводить общие собрания и вносить свои предложения по ремонтным работам?

– Домоуправление идет навстречу жителям. Однако по закону, если управляющий не желает вступать с владельцами квартир не перенятого дома в диалог, то делать этого он и не обязан. Он должен только раз в год информировать их о плате за обслуживание в следующем сезоне. Если плата жителей не устраивает, то, согласно правилам Кабинета министров, они обязаны сначала перенять права управления, а потом только предлагать управляющему свой вариант.

### Что запрещено?

– Но пока в Риге к владельцам квартир относятся снисходительно, права управления перенимать не заставляют и дают почти столько же свободы, сколько имеют

жители перенятых домов. И так, какие решения общего собрания невыполнимы?

– Общее собрание не может в одностороннем порядке поменять условия договора с управляющим. Решение не может ущемлять права какой-то группы жителей, например, запретить Василию Пупкину с третьего этажа пользоваться подвалом. Нельзя дискриминировать права отдельного владельца квартиры, скажем, заставить тетю Марию платить за обслуживание дороже, чем тетю Илзе.

#### – Общие собрания приходится созывать иногда по неожиданным поводам. Например, считается, что балконы являются общей собственностью. Правда ли, что для простого остекления лоджии необходимо согласие большинства квартировладельцев?

– Да! Если в доме запланировано остекление отдельных балконов, необходимо согласие простого большинства собственников квартир. Если же человек хочет сделать лоджию отапливаемой или провести другие значительные перестройки, то потребуются голоса всех 100% собственников.

#### – Какие ошибки совершают жители на общих собраниях?

– Часто собрания проводятся в спешке, каких-то собственников забывают пригласить. Я рекомендую главное: сразу после собрания письменно информировать всех квартировладельцев о принятых решениях. Выписку из протокола лучше отправить заказным письмом или отдать под подпись. В Законе о квартирной собственности сказано, что если владелец квартиры знал о принятом решении, то оспорить его он может только в течение трех месяцев.

#### – А если владельца не проинформировали ни о собрании, ни о решении?

– В таком случае он имеет право оспаривать решение общего собрания в течение года. **В**

# УКАЗАНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРОВ СОБСТВЕННИКОВ В МНОГО

На основании рекомендаций Министерства экономики,  
1999 год

## I. Общие правила

1.1. Обязанностью всех владельцев объектов приватизации в многоквартирных домах (квартир, мастерских художника и нежилых помещений), физических и юридических лиц, является участие в управлении и обслуживании общего имущества дома и покрытие расходов, связанных с управлением и обслуживанием жилого дома – пропорционально площади принадлежащего каждому собственнику объекта приватизации.

1.2. Владельцы квартир могут объединиться в общества или заключить договор об обслуживании и управлении принадлежащего им общего имущества, руководствуясь требованиями нормативных актов и правил Кабинета Министров.

1.3. Первое общее собрание владельцев квартир в доме созывается с целью принять решение о дальнейшем управлении и обслуживании общих частей дома, а также о создании общества собственников или заключении коллективного договора в порядке, установленном Гражданским законом.

1.4. Собрать общее собрание могут следующие лица (далее в тексте – инициаторы):

- один или несколько владельцев квартир;
- управляющий.

1.5. Подготовку к общему собранию проводит его инициатор, в его обязанности входят следующие работы:

- составление списка владельцев квартир;
- определение места и времени проведения общего собрания;

■ разработка проекта повестки общего собрания;

■ письменное информирование владельцев квартир жилого дома, управляющего, самоуправления или государственного владельца дома о дне созыва собрания, повестке дня, времени и необходимых для регистрации участников собрания документах;

■ размещение объявлений об общем собрании на видном месте;

■ подготовка предложений, которые будут обсуждаться во время собрания.

## II. Порядок общего собрания

2.1. Инициатор обеспечивает регистрацию участников собрания в общем списке.

2.2. Во время регистрации владельцы квартир показывают удостоверение личности, уполномоченные лица физических и юридических лиц предъявляют доверенности, которые должны быть заверены общим собранием и зарегистрированы в списке участников собрания.

2.3. Свое участие в собрании владельцы квартир и уполномоченные заверяют подписью в регистрационном списке.

2.4. Список участников собрания и доверенности присоединяются к протоколу общего собрания.

2.5. Во время общего собрания избирается председатель собрания и секретарь. Происходящее во время собрания протоколируется. Порядок собрания должен соответствовать регламенту, принятому участниками.

2.6. Общее собрание принимает решение о том, имеют ли наниматели квартир право участвовать в общем собрании (без права голосовать).

2.7. Во время общего собрания у каждого участника столько голосов, сколько отдельных собственности ему принадлежит. Если одному собственнику принадлежит более 50% отдельных собственности, он получает не более 50% голосов от общего числа участников общего собрания.

2.8. Решения по каждому вопросу, обсуждаемому на общем собрании, принимаются простым большинством голосов.

2.9. Выполнение решения общего собрания обязательно для всех владельцев квартир, если «За» проголосовало более половины владельцев отдельных собственности.

## ВАЖНО ЗНАТЬ!

- Если решение общего собрания принято в законном порядке, то его исполнение обязательно для всех владельцев квартир.
- Признать решения общего собрания не имеющими силу может только суд. В таком случае решение общего собрания остается в силе только для владельцев квартир, проголосовавших «За». Остальные могут решение не исполнять.
- Решение общего собрания может быть признано недействительным, если само решение или процедура его принятия противоречат законам.
- Поскольку решение общего собрания является обязательным для выполнения каждым владельцем квартиры дома, то каждый владелец должен получить возможность проголосовать «За» или «Против». Поэтому организаторы собрания согласно закону должны пригласить на встречу всех собственников, даже если те заведомо настроены против обсуждаемого решения.
- Третье лицо, не являющееся собственником квартиры или управляющим, не имеет права созывать общее собрание владельцев квартир. Для владельца квартиры приглашение на общее собрание, полученное от третьего лица, не является обязательным.
- Закон говорит, что каждый владелец квартиры должен получить письменное приглашение на общее собрание. Приглашение может быть и другим – например, по электронной почте, если такой порядок одобрило предыдущее общее собрание. Однако надежнее выдавать повестки владельцам квартир под подпись или высылать их заказными письмами, чтобы в спорном случае доказать, что все собственники были информированы о времени, месте и повестке дня будущего собрания.
- Приглашения высылаются не позже, чем за неделю до собрания собственников.
- В день встречи необходимо убедиться, что собрание имеет право принимать решения. Оно считается легитимным в случае, если пришло более половины собственников квартир. Убедиться в этом можно с помощью информа-

ции Земельной книги обо всех собственниках квартир. Эти сведения доступны по адресам [www.lursoft.lv](http://www.lursoft.lv) или [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv) (информация предоставляется за дополнительную плату).

- При регистрации участников собрания в общем списке необходимо удостовериться, что на встречу пришел именно владелец квартиры или его уполномоченный с соответствующей доверенностью.
- Если одна квартира принадлежит двум или даже трем лицам, собственники во время собрания будут иметь только один голос. Голосовать будет один из владельцев, уполномоченный на это прочими совладельцами квартиры.
- Важно правильно оформить регистрационный список участников собрания. В нем указываются:
  - имя и фамилия собственника квартиры
  - персональный код
  - номер квартиры, которую он представляет
  - доверенность, если такая имеется
  - документ, удостоверяющий право собственности (выписка из Земельной книги, договор купли-продажи, вступившее в силу решение суда и т.д.)
  - подпись.

Все эти данные необходимы для того, чтобы идентифицировать участника собрания и убедиться в том, что человек имеет право голосовать.

- При рассмотрении вопроса на общем собрании важно убедиться, что решение данной проблемы действительно находится в компетенции общего собрания. Определить это просто: общее собрание имеет право принимать любые решения, связанные с общей собственностью. Но оно не имеет права распоряжаться отдельными квартирными собственностями или финансами домоуправления.
- По каждому вопросу участники собрания голосуют только один раз – «За». Голоса подсчитываются, и в зависимости от того, проголосовало ли «За» простое большинство собственников квартир, решение считается принятым либо отвергнутым. Это

значит, что в 100-квартирном доме для принятия решения необходимо поддержать его 51 голосом.

- Есть некоторые вопросы, для решения которых простого большинства голосов собственников недостаточно. Закон о квартирной собственности говорит, например, что для принятия решения об изменениях общей собственности и порядке использования общей собственности владельцами квартир необходимо, чтобы решение поддержало 100% владельцев квартир. Другими словами, если кто-то из владельцев квартир предлагает снести дом или, наоборот, надстроить лишний этаж, решение должны одобрить все без исключения собственники. Общее собрание требуется также, если предполагается, например, запретить владельцам квартир пользоваться подвалом или, напротив, разрешить кому-то разбить на общей земле огород.
- Протоколы необходимо нумеровать по порядковому номеру общего собрания, это поможет избежать путаницы. В протоколе обязательно отражается число голосов, поданных за каждое принятое решение. Принятые решения также вносятся в протокол.
- Тщательного оформления требует последняя часть протокола – само решение. Решение должно быть четким, не допускающим двусмысленной трактовки. Например, если общее собрание выбрало старшего по дому, то необходимо пояснить какими полномочиями этот человек наделен (например, можно поручить домоуправлению согласовать со старшим по дому все ремонты на сумму более 200 латов, приглашать его на переговоры с собственниками земли под домом, принимать ремонтные работы только в присутствии старшего). Если принимается решение о ремонте, то нужно указать источники финансирования (накопления дома, повышение платы за обслуживание с целью быстрее такие накопления создать и т.д.) и сообщить, если дом желает поручить ремонт конкретной фирме.
- Протокол общего собрания необходимо передать управляющему. **B**



# ЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ КВАРТИРНЫХ ДОМАХ

## III. Вопросы, рассматриваемые на общем собрании

3.1. Владельцы квартир во время собрания рассматривают следующие вопросы:

- решения о дальнейшем обслуживании дома;
- определяют порядок дальнейшего созыва общих собраний и принятия решений;
- выбирают уполномоченное лицо или лиц для создания структуры по управлению домом и определяют объем их полномочий.

3.2. Общее собрание собственников может принять решения и по

другим вопросам, связанным с общей собственностью и обслуживанием жилого дома. Согласно Закону о квартирной собственности, только общее собрание может принимать решение по таким вопросам, как:

- 1) изменения общей собственности (увеличение, уменьшение);
- 2) определение порядка использования общей собственности владельцами квартир;
- 3) создание или отмена права первой руки владельцев квартир на выкуп;
- 4) выдача и отзыв доверенности;
- 5) определение ограничений прав пользования;
- 6) передача общей собственности в пользование;

7) форма управления общей собственностью;

8) определение отдельных или всех видов работ управляющего по управлению жилым домом;

9) определение расходов на управление жилым домом и порядок их оплаты;

3.3. Решения общего собрания выполняет управляющий домом или уполномоченное лицо жителей.

## IV. Прочие правила

Протокол общего собрания следует составлять в двух экземплярах. Первый экземпляр передается на хранение управляющему, второй – уполномоченному лицу дома.

## ОБРАЗЕЦ РЕГИСТРАЦИОННОГО СПИСКА ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

Дзīвоjamās mājās Rīgā \_\_\_\_\_ dzīvokļu īpašnieku reģistrācijas saraksts

Rīgā, 20\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_

Nr. p.k.	Dzīvokļa īpašuma Nr.	Dzīvokļa īpašnieka vai pārstāvja vārds, uzvārds	Personas kods	Pārstāvības pamats, norādot dokumenta nosaukumu datumu un Nr., ja ir	Īpašumtiesību apliecinājošs dok.	Paraksts
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						

Reģistrāciju veica un personu apliecinājošus dokumentus pārbaudīja \_\_\_\_\_  
(paraksts, atšifrējums)

## ОБРАЗЕЦ ПРИГЛАШЕНИЯ НА ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

### UZAICINĀJUMS

Дзīвоjamās mājās Rīgā \_\_\_\_\_ dzīvokļa Nr. \_\_\_\_\_

ĪPAŠNIEKAM

Rīgā, 20\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta otrajai daļai, uzaicinām Jūs, kā dzīvojamās mājās Rīgā \_\_\_\_\_ dzīvokļa Nr. \_\_\_\_\_ īpašnieku ierasties uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas notiks **20\_\_ gada \_\_\_\_\_ pl. \_\_\_\_\_, Rīgā \_\_\_\_\_**  
(нужно указать время общего собрания, дату и место).

Копсаpulces darba kārtība\*:

1. Par \_\_\_\_\_
2. Par \_\_\_\_\_
3. ...

\* В повестке дня собрания указывается, какие вопросы планируется рассмотреть, например, если будет рассматриваться вопрос о дальнейшем порядке созыва общих собраний, то в приглашении пишут «О порядке, в котором созываются общие собрания собственников». Название пункта распорядка собрания должно отражать вопрос, по которому состоится голосование владельцев квартир.

Informējam, ka gadījumā, ja Jūs pilnvarojat citu personu pārstāvēt savas kā dzīvokļa īpašnieka intereses dzīvokļa īpašnieku kopībā, tad pilnvarojums atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta ceturtajai daļai jānoformē rakstveidā.

Дзīвоjamās mājās Rīgā \_\_\_\_\_

dzīvokļa/u Nr. \_\_\_\_\_ īpašnieks/i

или

pārvaldnieks \_\_\_\_\_

(paraksts, atšifrējums)

## ОБРАЗЕЦ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Дзīвоjamās mājās Rīgā \_\_\_\_\_  
dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols

Nr. \_\_\_\_\_

20\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_ plkst. \_\_\_\_\_  
Rīgā, \_\_\_\_\_

### Sapulcē piedalās:

– dzīvokļu īpašnieki atbilstoši reģistrācijas sarakstam (pielikumā);  
– \_\_\_\_\_ Указывают имя и фамилию частного лица либо название фирмы, которая приглашена участвовать в общем собрании – например, название обслуживающей компании и т.д.

Дзīvokļu īpašnieku kopība konstatē, ka kopsapulcē piedalās \_\_\_\_\_ dzīvokļu īpašnieki/pārstāvji, kas pārstāv \_\_\_\_\_ dzīvokļu īpašumus. Par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību uzaicinājumi visiem dzīvokļu īpašniekiem nosūtīti 20\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_.

Ņemot vērā, ka kopējais dzīvokļu īpašumu skaits mājā ir \_\_\_\_\_, tad pārstāvēti ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ņemot vērā minēto, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta trešajai daļai kopsapulce ir lemttiesīga.

Дзīvokļu īpašnieku kopība ar \_\_\_\_\_ balsīm „par”  
\_\_\_\_\_ balsīm „pret”

### NOLĒMA:

1. Par kopsapulces vadītāju iecelt \_\_\_\_\_
2. Par kopsapulces protokolētāju iecelt \_\_\_\_\_

### Darba kārtība:

1. Par \_\_\_\_\_
2. Par \_\_\_\_\_

Копсаpulces vadītājs noskaidro, vai ir/nav darba kārtības papildinājumi, citi ierosinājumi.  
Ierosinājumu, papildinājumu nav.

**1. Par \_\_\_\_\_**  
Ziņo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Здесь указывается текстовая часть решения

Дзīvokļu īpašnieku kopības balsojums

„par” \_\_\_\_\_

„pret” \_\_\_\_\_

### LĒMUMS

1. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Здесь указывается итоговая часть решения

Копсаpulce tiek slēgta pl. \_\_\_\_\_

Копсаpulces vadītājs \_\_\_\_\_  
(paraksts, atšifrējums)

Копсаpulces protokolētās \_\_\_\_\_  
(paraksts, atšifrējums)

# ВЛАДЕЛЕЦ Я ИЛИ ТВАР

## 10 вопросов, касающиеся прав и обязанностей собственников

Лиене ВАРГА

**Законы Латвии устроены так, что большинство владельцев квартир пока не могут в полной мере распоряжаться своей собственностью. Многие решения по управлению и обслуживанию дома вместо нас принимает государство или самоуправление. Почему мы бесправны? Почему десятилетиями удивляемся – «Куда уходят наши деньги?»**

Закон о приватизации говорит, что приватизировать квартиру мало. Когда жилой дом поступает на плановую приватизацию, собственники квартир должны совершить Поступок: собраться вместе и принять решение, кому дальше управлять общей собственностью.

Управляющим может стать общество собственников или один из жильцов, уполномоченный всеми соседями. Или даже третье лицо, которому все владельцы квартир решили довериться.

Решение маленькое, а посмотреть иначе – Рубикон не иначе. Пока жители не переняли дом, многие вопросы решает управляющий, назначенный самоуправлением или государством. Он выбирает ремонтные фирмы. Он устанавливает зарплаты дворникам,

цены на покос травы, периодичность уборки на лестничной клетке и т.д.

Но с того момента, когда жители перенимают управление, начинается другая песня, даже если обслуживать дом продолжит старое домоуправление. Владельцы квартир сами определяют, какой пакет задач поручить обслуживающей организации. От одних трат отказываются, другие берут под контроль, добиваются прозрачности решений и финансов.

Перенимать управление домом в свои руки или нет, решать только владельцам квартир (карательного механизма за неисполнение нормативных актов не существует). Но знать требования Закона о приватизации об обязанностях владельцев приватизированных квартир нужно всем. Это пригодится. **В**

### ЧТО ТАКОЕ УПРАВЛЕНИЕ? – в понимании Закона об управлении жилыми домами

**Статья 6. Действия по управлению жилым домом**

(1) Управление жилым домом включает в себя:

- 1) обязательные действия по управлению;
- 2) прочие действия по управлению.

(2) Обязательные действия по управлению таковы:

- 1) содержание жилого дома (физическое сохранение, далее – содержание) в соответствии с требованиями нормативных актов:
  - a) санитарный уход за жилым домом,
  - b) обеспечение отопления, холодной воды, канализации, а также вывоза бытовых отходов,
  - c) обследование жилого дома и установленного в нем оборудования и коммуникаций, техническое обслуживание и текущий ремонт,
  - d) обеспечение выполнения условий, предъявляемых к жилому дому, как объекту среды,
  - e) выполнение минимальных требований к энергоэффективности жилого дома;
- 2) планирование и организация работы по управлению, надзор за нею, в том числе:
  - a) подготовка рабочего плана мероприятий по управлению, в том числе плана мероприятий, необходимых для содержания,
  - b) подготовка проекта бюджета на соответствующий год,
  - c) организация финансового учета;
- 3) ведение дела жилого дома (далее – дело дома);
- 4) заключение договора об использовании прикреплённого к дому земельного участка с владельцем земли;
- 5) предоставление информации государственным и муниципальным учреждениям.

(3) Другие действия по управлению – это действия, связанные с управлением жилым домом, которые выполняются в зависимости от желания и платежеспособности владельца жилого дома. К ним же относятся действия, связанные с подготовкой долгосрочного плана мероприятий по улучшению и благоустройству жилого дома.

(...)

## ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ САМОУПРАВЛЕНИЯ И П

### XI часть. Управление приватизированным жилым домом

**Каковы мои обязанности собственника приватизированной квартиры по отношению к управляющему домом?**

Статья 50. Обязанности собственника приватизированного объекта.

(1) Обязанности владельца приватизированного объекта (далее – владельца квартиры) таковы:

- 1) соблюдать условия договора купли
- 2) участвовать в общем управлении и обхождении домом, объединившись с другими владельцами дома в товарищество собственников квартир или заключив договор об управлении и обхождении жилым домом с соблюдением нормативных актов;

3) заключить договор найма земли с юридическим или физическим лицом – владельцем участка под домом, или уполномочить на это управляющего и обхождивателя;

4) соблюдать договора найма или аренды, заключенные предыдущим владельцем приватизированного объекта, и их сроки, за исключением случаев, предусмотренных законом.

**Кто должен заключать договор с поставщиками услуг для нашего дома?**

(2) Услуги, необходимые для содержания приватизированного объекта, и связанные с ними расчеты происходят согласно с соответствующим договором об услугах. Договоры на услуги заключает владелец приватизированного объекта или уполномоченный им управляющий и обхождиватель дома – и поставщик услуг. Делается это в порядке, установленном нормативными актами, регулирующими соответствующую отрасль. Условия поставки соответствующей услуги должны быть одинаковыми для всех владельцев приватизированных объектов жилого дома.

**Каковы права собственника приватизированной квартиры?**

(3) До момента, когда общество собственников квартир или лицо, уполномоченное владельцами квартир, на основании взаимного договора перенимает на основании акта сдачи-приема права управления домом, владельцы квартир, договорившись в законном порядке, определяют:

1) порядок управления и обслуживания домом и плату за эту услугу;

2) как определяется плата за полученные услуги для каждого владельца квартиры, а также порядок оказания услуг, необходимых для содержания принадлежащих им частей дома, находящихся в общей собственности.

**Предположим, в нашем доме никогда не было общего собрания, жители не могут принимать общие решения. Как в таком случае устанавливается плата за обслуживание?**

(4) Если владельцы квартир не достигли договоренности о порядке, упомянутом в 1-й части 3-го пункта (порядок управления и обслуживания домом и плата за эту услугу – прим. ред.), в котором управляющий определяет плату за управление и обслуживание жилого дома, то управляющий составляет смету на работы по управлению и обслуживанию домом, сообщает владельцам квартир о размере платы на будущий период, информирует владельцев квартир о предусмотренных в этом периоде затратах, а также готовит для владельцев квартир ежегодный отчет о расходовании соответствующей платы. Все эти работы управляющий проводит в порядке, установленном Кабинетом министров.

(5) Если владельцы квартир не достигли договоренности о порядке, упомянутом в 2-й части 3-го пункта (плата за полученные услуги для каждого владельца квартиры и порядок оказания этих услуг – прим. ред.), то порядок оплаты необходимых для содержания дома теплоэнергии, водоснабжения, канализации, ассенизации, обслуживания бытовых отходов и услуг лифта в случаях, если эти услуги предоставляются при посредничестве

управляющего, а также критерии, по которым определяется плата для каждого из владельцев квартир, и порядок, в котором владельцы квартир получают информацию о соответствующих договорах, определяет Кабинет министров.

**Почему нами продолжает управлять муниципальное домоуправление?**

(7) Обязанностью владельца государственного жилым домом или самоуправления является управление жилым домом до передачи права управления обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора. Это происходит, пока в доме не приватизированы все объекты приватизации, а также если приватизированы все объекты приватизации, но в доме не создано общее собрание владельцев квартир в соответствии со 2-й частью 51-й статьи этого закона.

**Почему многие муниципальные домоуправления преобразованы в коммерческие общества? Разве они могут получать прибыль от управления домами?**

(8) У владельца государственно-го жилого дома или самоуправления, которые управляют жилым домом и обслуживают его, если права на управление домом не переданы обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора, имеется право получать плату за услуги, оказанные владельцам квартир по управлению и обслуживанию их частной собственностью.

**Часто слышно, что жильцы не переняли права управления домом, поэтому все решения вместо них принимает муниципальное домоуправление. Как можно перенять право управления домом и зачем это делается?**

# Б ДРОЖАЩАЯ?

## ИКА КВАРТИРЫ, НА КОТОРЫЕ ОТВЕЧАЕТ ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ

# ЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ОСУДАРСТВА



51 статья. Порядок, в котором права управления жилым домом передаются сообществу владельцев квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора

(1) Общее собрание владельцев квартир многоквартирного дома с целью организовать общество владельцев квартир или в порядке, определенном Гражданским законом, чтобы заключить взаимный договор об управлении и обслуживании части жилого дома, находящейся в общей собственности, созывается не позже, чем через шесть месяцев после того, как принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома.

(2) В доме, принадлежащем государству, общее собрание собственников квартир созывает владелец жилого дома, в доме, принадлежащем самоуправлению, – самоуправление. Это происходит, если в течение шести месяцев после начала приватизации в доме не организовано общество собственников квартир или не заключен договор. Общее собрание владельцев квартир может созвать один или несколько владельцев квартир. На общее собрание должны быть приглашены все собственники квартир соответствующего жилого дома. Приглашение на общее собрание передается под подпись владельцу квартиры или члену его семьи.

(3) Самоуправление или государство передает право управления домом обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному собственниками на основании взаимного договора, с соблюдением требований 5-й части данной статьи – если в жилом доме приватизировано не менее половины объектов приватизации.

(4) Если в жилом доме приватизировано менее половины от всех объектов приватизации, самоуправление или государство может передать права управления жилым домом обществу собственников или уполномоченному владельцами квартир лицу с соблюдением требований 5-й части данной статьи.

(5) Права на управление жилым домом передаются, если общество владельцев квартир или лицо, уполномоченное собственниками на основании взаимного договора, составили

заявку на перенятие жилого дома с соблюдением следующих условий:

1) общество собственников квартир создано или взаимный договор владельцев квартир заключен с соблюдением требований данного закона и прочих нормативных актов;

2) подано решение сообщества владельцев квартир жилого дома о передачи обязанностей по управлению и обслуживанию общей части жилого дома соответствующему обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами на основании взаимного договора;

3) все владельцы квартир, являющиеся участниками общества собственников, заключили договор купли с приватизационной комиссией;

4) участники общества собственников квартир или владельцы, заключившие взаимный договор, представляют большую половину собственников объектов приватизации соответствующего дома. Это требование не касается случая, упомянутого в 4-й части данной статьи.

**Как быстро самоуправление или государство должно передать права управления жилым домом владельцам квартир?**

(6) Самоуправление или владелец государственного жилого дома передают права управления жилым домом обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора, не позже чем через месяц после выполнения всех требований 5-й части данной статьи. Права управления жилым домом передают, подписав акт сдачи-приемки жилого дома.

(7) Если в жилом доме приватизировано не менее половины от всех объектов приватизации, но не соблюдены условия 4-го пункта 5-й части данной статьи, то самоуправление или владелец государственного дома, приняв соответствующее решение, может передать права управления жилым домом обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора.

(8) Если в момент передачи права управления жилым домом не приватизированы все объекты приватизации в соответствующем доме, самоуправ-

ление или владелец домом самоуправления согласуют с обществом владельцев квартир или уполномоченным лицом собственников порядок управления и обслуживания неприватизированных объектов.

**Предположим, дом мы переняли. Должно ли домоуправление перезаключить с нами договор и как это делается?**

Статья 51<sup>1</sup>. Процедура принятия решений владельцами квартиры без созыва общего собрания.

(1) Если выполнены условия второй части 51-й статьи данного закона, но владельцы квартир не приняли решение о передаче права управления жилым домом обществу владельцев квартир или лицу, уполномоченному собственниками на основании взаимного договора, и не заключили договор об управлении и обслуживании части дома, находящейся в общей собственности, самоуправление, владелец государственного дома, один или несколько собственников квартир имеют право начать процедуру принятия решения владельцами квартир без созыва общего собрания.

(2) В рамках процедуры принятия решения каждому владельцу квартиры высылается заказное письмо или выдается под подпись приглашение принять решение о перенятии права управления домом и передаче этого права лицу, уполномоченному собственниками на основании взаимного договора. Владелец квартиры имеет право проголосовать «За» или «Против». К приглашению необходимо присоединить следующие документы:

1) проект решения о передаче права управления уполномоченному жителями лицу. Решение необходимо сформулировать ясно и недвусмысленно;

2) проект договора на управление жилым домом;

3) другие документы, которые необходимы для принятия решения.

(3) В приглашении указывается срок, в который владелец квартир может проголосовать «За» или «Против» решения. Этот срок не может быть короче двух недель со дня высылки приглашения. Если владелец квартиры в определенный срок не дал письменного ответа, то предполагается, что он голосует «Против».

(4) В проект договора на управление жилым домом необходимо включить все данные и условия, оговоренные Законом об управлении жилыми домами

(5) Соблюдая требования 1-й и 2-й части данной статьи, в рамках процедуры принятия решения инициатор принятия решения составляет протокол о результатах голосования и в течение пяти рабочих дней рассылает его всем владельцам квартир. В протоколе голосования указывают:

1) день отправления приглашения и срок, определенный для голосования владельцев квартир;

2) принятое решение и связанные с ним результаты голосования;

3) различные мнения владельцев квартир, указанные в бюллетенях голосования;

4) другие важные сведения по ходу голосования

(6) В рамках процедуры решение о передаче права управления домом уполномоченному лицу жителей считается принятым, если «За» проголосовали владельцы квартир, представляющие большую часть объектов приватизации данного дома.

(7) Инициатор в соответствии с результатами голосования уточняет проект решения и готовит его для подписания. Договор управления заключается на срок, не превышающий трех лет.

Статья 51<sup>2</sup>. Передача прав на управление жилым домом в случае, если в доме приватизированы все объекты приватизации.

(1) Владелец государственным жилым домом или его собственник-самоуправление созывает общее собрание владельцев квартир и информирует собственников об их обязанности в течение шести месяцев со дня созыва общего собрания подписать акт сдачи-приемки жилого дома, если:

1) все объекты приватизации в жилом доме приватизированы в порядке, установленном законом;

2) владелец государственного жилого дома или самоуправление выполнили требования 2-й части статьи 51 данного закона;

3) не получено заявление о перенятии жилого дома с соблюдением 5-й части статьи 51 данного закона.

(2) После созыва общего собрания собственников квартир в порядке, определенном 1-й частью данной статьи, владелец государственного жилого дома или самоуправление обращается к поставщикам услуг, услуги которых связаны с использованием квартирными собственностями. Поставщиков информируют о том, что после срока, установленного в 1-й части данной статьи, обязанности государства или самоуправления по управлению домом следует считать завершенными.

(3) Если в срок, установленный 1-й частью данной статьи, уполномоченное лицо собственников квартир не подписало акт сдачи-приема жилого дома, владелец государственного жилого дома или самоуправление продолжают хранить домовое дело соответствующего дома. Домовое дело, а также обзор доходов и расходов, неиспользованные накопления (вещи, финансовые средства, в том числе деньги) передаются собственникам квартир после подписания акта сдачи-приема жилого дома.

**Что в законе о приватизации говорится о необходимости арендовать хозяйскую землю под домом?**

Статья 54. Обязанности и права владельца земельного участка.

(1) Обязанностью собственника земельного участка является заключение договора аренды с владельцем объекта приватизации.

(2) Плата за аренду земельного участка устанавливается по письменному соглашению сторон. Если стороны не могут прийти к согласию, плата за аренду земельного участка для владельцев квартир и художественных мастерских устанавливается в размере 6% от кадастровой стоимости участка в год. Владелец объекта приватизации или художественной мастерской компенсирует владельцу земли налог на недвижимость за землю.

(3) Если владелец земельного участка продает землю, на которой находится объект приватизации, право первой руки на покупку принадлежат владельцу или владельцам приватизированного объекта.

(4) Если в соответствии с 3-м пунктом 1-й части статьи 50 данного закона договор аренды земли с собственником участка не заключен, то владелец земельного участка имеет право обращаться в суд против лица, которому переданы права управления и обслуживания соответствующего жилого дома, с требованием принудительно заключить договор аренды.



IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ

# КАЖДЫЙ ИЗ НАС – ЗА ПОРЯДОК В ДОМЕ!

## Общество *Kaimiņu drošība* проведет семинары и научит присматривать за своим районом

А. ШЕВЧЕНКО

**В Латвии перезапущен проект *Kaimiņu drošība* («Соседская безопасность»), гарантирующий жителям городов защиту от воров, бандитов и прочей нечисти. Проект получил финансирование Европейского социального фонда в размере 10 150 латов.**

### Новые «дружинники» Бдительность против преступлений

Все знают, как жили раньше маленькие города и деревни. Там люди даже дверей не запирали, уверенные в добропорядочности соседей. Если во двор забредал чужак, те же соседи присматривались: кто таков, что делает? Воровать под наблюдением всего района было опасно.

Сейчас горожане разобщены и редко знают в лицо ближайших соседей. Для воров – благодать. Однако общество *Kaimiņu drošība* предлагает нам снова объединиться, чтобы изгнать преступность из жилых районов.

Система *Kaimiņu drošība* успешно работает во многих странах. Принцип ее прост: в каждом районе начинают действовать активисты, которых координирует центральный штаб. Активисты встречаются с соседями, учат правильно действовать в экстренных ситуациях и сами присматривают за кварталом из пяти-шести домов.

Если в квартале неприятности, активисты вызывают полицию или охранную фирму, с которой сотрудничает *Kaimiņu drošība*. Более бдительными

становятся и соседи: если на лестнице подозрительный шум, незнакомые люди выносят вещи, молодежь пьянствует под окнами – информация поступает к старшине участка или прямо в полицию.

Таким образом участники коллективной системы *Kaimiņu drošība* в Скандинавии, Америки и даже в Эстонии предотвратили множество ограблений и других преступлений. Достаточно научить людей присматривать за соседским добром так же, как за своим.

### Нам нужен штаб!

– Участники нашего общества только что побывали в Эстонии, – рассказал ассистент руководителя проекта Юрийс Кейшс, – в поездке по обмену опытом. Мы увидели, что там система соседской безопасности охватывает целые города и получила поддержку

государства. К этому будем стремиться и в Латвии.

Латвийское общество *Kaimiņu drošība* было создано около 10 лет назад. За это время проведена начальная работа с жителями и переговоры с властями, создана начальная база данных. Наши люди хотят и могут объединяться в соседские патрули, потому что озабочены собственной безопасностью и будущим своих детей. Дело за малым – нужен центральный штаб.

### В ближайшем будущем

Теперь мы такой штаб наконец-то получим, надеются в обществе *Kaimiņu drošība*.

– Мы только что получили грант Фонда общественной интеграции, – рассказал Юрийс Кейшс. – Деньги будут потрачены на перевод учебной литературы из Америки и Эстонии на латышский язык, исследование об основах деятельности *Kaimiņu drošība* за границей и семинары.

О семинарах нужно рассказать подробнее. На них общество *Kaimiņu drošība* будет готовить свой первый

резерв – 19 активистов-инструкторов, которые в дальнейшем станут работать с жителями.

В Риге до конца года пройдет три образовательных семинара, на которых будут читать лекции известные эксперты – например, криминолог Андрей Вилкс. На четвертом семинаре участники обсудят планы по развитию *Kaimiņu drošība*, на пятом – познакомят общество с первыми результатами общества.

Ясно, что за системой общественной безопасности будущее. Практика показывает, что воров отпугивает уже само наличие на доме таблички «Здесь работает *Kaimiņu drošība*».

Многие жители Латвии уже сегодня добровольно присматривают за соседскими квартирами. Вовремя замечая грабителей, они сообщают в полицию и спасают чужое добро. Каждый из нас – за порядок! Осталось только объединиться.

**Информацию о семинарах и работе *Kaimiņu drošība* в Латвии можно получить у активиста общества Олега Островскиса по телефону 26410760. B**



Такие знаки на заборах в Эстонии предупреждают: «Здесь работает «Соседская безопасность»!»

## ДОМОУПРАВЛЕНИЕ ВЫХОДИТ В ИНТЕРНЕТ

### Теперь у маленьких обслуживающих организаций есть уникальный шанс пополнить свои услуги

О. БЛУКИС

**В Латвии начала работать интернет-платформа, позволяющая жителям сдавать показания счетчиков воды, знакомиться с документами дома и общаться между собой в Интернете. Что важно – услуги сайта [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv) для жителей и управляющих бесплатны.**

Лень – двигатель прогресса, это верно. Посудите сами: жил-был один человек, владелец квартиры. Однажды он уехал на дачу. На все лето. А когда вернулся, то понял, что домоуправление наказало его большими счетами за воду. Ведь летом человек не сдавал бумажные квитанции с показаниями счетчиков – проштрафился.

«Что же это такое?» – взгрустнулось человеку. Ведь он никого не обманывал. Просто был далеко от домоуправления и квитанции принести не смог.

Выход нашлся сразу. Нужно создать платформу в интернете, которая позволяет жителям

сдавать показания счетчиков в электронном виде. Без захода в домоуправление, заполнения бумажек и проч.

Человек создал такую платформу и разместил ее по адресу [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv). Услуга получилась такой хорошей, что сейчас администрация сайта предлагает воспользоваться ею всем желающим. Бесплатно.

Разумеется, большие домоуправления уже завели похожие ресурсы в интернете. Например, *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает своим клиентам сдавать показания счетчиков на сайте [www.e-parvaldnieks.lv](http://www.e-parvaldnieks.lv). Но у маленьких домо-

управлений таких возможностей нет. Для них и создан сайт [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv).

Любое домоуправление, общество собственников или кооператив могут стать участниками системы. Им будет выделена рабочая платформа с широкими возможностями. Домоуправление сможет собирать в интернете показания счетчиков, напоминать клиентам о сроках верификации водомеров, рассылать объявления, предупреждать жителей о будущих ремонтах, хранить на сайте домовые книги (каждая будет доступна только жителям конкретного дома).

Жителям тоже хорошо: сдавая показания счетчиков, не выходя из дома, знакомься с отчетами и сметами управляющего. Только что на сайте [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv) начал работать новый раздел: «Вопрос юристу». Опытные консультанты ответят на любой вопрос жителей об обслуживании дома, правах собственности,

налогах на недвижимость и т.д. Задать вопрос можно даже без регистрации.

Что нужно сделать домоуправлению или обществу собственников, которое желает пользоваться электронной системой [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv)? Достаточно подать заявку на главной странице сайта. То же самое могут сделать собственники квартир, которые желали бы получать такую услугу от своего управляющего.

Консультанты [www.ipasniekiem.lv](http://www.ipasniekiem.lv) в течение нескольких дней свяжутся с управляющим и предложат участвовать в системе. После этого жителям достаточно будет только зарегистрироваться на сайте, и они смогут пользоваться электронными услугами.

И повторю: это бесплатно. Совсем бесплатно. Бесплатно навсегда. Хорошая возможность для жителей стать более информированными и менее зависимыми, не так ли? B