

Делаем Вместе!

10 ВАЖНЫХ ВОПРОСОВ ОБ ОТОПЛЕНИИ

Стр. 6-7



КАК НЕ НАДЕЛАТЬ ОШИБОК ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ?

Стр. 8



№10 (62), октябрь 2013

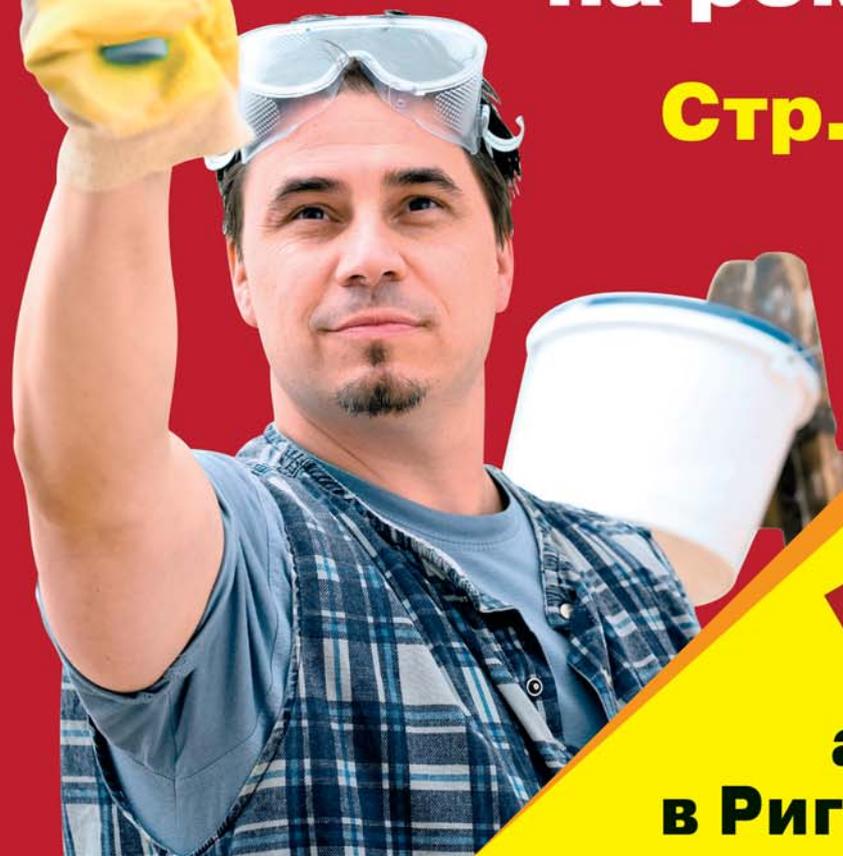
Самое важное о жилье и коммунальных услугах

БЛАГОУСТРОЙСТВО ВАШЕГО ДОМА: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Обсуждаем
с экспертами
нюансы
трехсторонних
договоров
на ремонты

Стр. 4-5

Стр. 9



ВНИМАНИЕ!

У жилья
Государственного
агентства приватизации
в Риге – новый управляющий

УПРАВЛЯЮЩИЕ ПОДГО

Узнайте, сколько вы будете платить за квартиру в 2014 году

Марина МАТРОНИНА

С 15 октября владельцы квартир в домах, не перенятых с баланса самоуправления или государства, могут ознакомиться со сметами на обслуживание в следующем году. Главная составляющая сметы – это новая цена на обслуживание, которую управляющий подтверждает списком запланированных в доме работ. Жители могут согласиться с новой ценой, но имеют право и поспорить.

Председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал, на что обращать внимание в сметах:

– Согласно закону в октябре все управляющие, назначенные государством или самоуправлением, составляют для клиентов сметы на обслуживание. Плата на обслуживание в следующем году должна указываться уже не только

в латах, но и в евро. Второе отличие смет следующего сезона, это повышение средней платы на обслуживание.

– Что делает обслуживание жилья дороже?

– По решению правительства с 1 января 2014 года минимальная зарплата в Латвии поднимется до 225 латов (+12,5%). Это

увеличит стоимость санитарной уборки помещений и уборки территорий, а это одна из главных составных платы за обслуживание. Повышение «минималки» повлияет и на стоимость технического обслуживания домов и административные затраты домоуправления. По моим подсчетам, эти позиции подорожают на 8-10%.

– Домоуправления уже предупредили некоторые дома о повышении стоимости обслуживания. Неужели причина только в росте минимальной зарплаты?

– Не надо забывать, что сейчас Сейм обсуждает законодательные поправки по введению прямых расчетов между поставщиками коммунальных услуг и жителями. Новая система увеличит административные расходы домо-



КАК СЭКОНОМИТЬ НА ПЛ

и другие важные вопросы, которые жители должны решить до конца ноября

■ Как поступать, если к 15 октября управляющий не прислал владельцам квартир сметы на обслуживание в следующем году?

Закон не обязывает домоуправление индивидуально рассылать сметы клиентам. Однако управляющий должен сообщить владельцам квартир, где и как они могут ознакомиться с новой ценой на обслуживание и при желании получить ее обоснование. Это принято делать при помощи объявления в подъезде или в текущих счетах. Обычно жителей приглашают явиться за расшифровкой сметы в офис домоуправления.

■ Что делать, если управляющий не проинформировал квартировладельцев о том, где ознакомиться со сметой?

Сначала нужно спросить самого управляющего о причинах. Возможно,

объявление было вывешено в подъезде, но хулиганы его сорвали. В любом случае после 15 октября управляющий обязан выдать смету владельцу квартиры по первому требованию.

■ Если управляющий отказался выдать смету, как жителям защитить свои права?

Нужно писать предприятию официальную претензию. Заявление следует зарегистрировать в домоуправлении, оставив второй экземпляр с печатью себе. Возможно, смету придется требовать через суд.

■ Должен ли управляющий предоставить смету, если он не планирует повышения платы на обслуживание в следующем году?

Да, смета предоставляется жителям в любом случае, потому что это единственный документ, в котором

собственники квартир могут найти информацию о затратах домоуправления на:

- Техническое обслуживание дома
- Санитарную уборку и уборку прилегающей территории
- Административные расходы
- Ремонтные работы и т.д.

■ Может ли управляющий повышать стоимость обслуживания без сметы?

Нет, по закону он обязан обосновать новые затраты, указав в смете все составляющие новой платы за обслуживание.

■ Как часто управляющий может менять домовый тариф на обслуживание?

По правилам Кабинета министров №1014 он может делать это только в начале календарного года. То есть из

сметы жители узнают, сколько будут платить за квартиру в течение следующих 12 месяцев. Временное изменение платы в середине года допустимо только в случае, если произошла авария и у дома не хватает средств для ее ликвидации. Согласно Закону об управлении управляющий обязан устранить аварию с использованием всех доступных ему финансов и выставить владельцам квартир дополнительные счета.

■ Значит, повышение стоимости обслуживания в середине года – нарушение?

Новую плату управляющий может ввести только в форс-мажорных обстоятельствах. Например, если правительство резко повысило минимальную заработную плату и предприятию не хватает денег жителей для оплаты услуг дворника.

■ Могут ли жители сами потребовать, чтобы управляющий повысил плату за обслуживание для выполнения дополнительных работ?

По решению общего собрания они имеют право сделать это в любое время.

■ Могут ли жители ли при обсуждении платы за обслуживание поручить управляющему дополнительные работы?

Конечно, владельцы квартир могут попросить, чтобы в подъезде всегда лежал чистый коврик, тепловый узел был подключен к сигнализации, на территории находилась физическая охрана и т.д. Но каждое такое поручение они должны подкрепить финансированием, предусмотрев соответствующее повышение платы за обслуживание.

АКЦИЯ! до 31.10

ОКНА

• 6-камерный профиль • Аванс 10%
• Срок изготовления – 5 дней

2120 1420
1440 1440

140 lš / 199,20 € 105 lš / 149,40 €

В цену включено: доставка, установка, наружные и внутренние подоконники

Различные виды ремонта окон и дверей

67381069, 29130053
Ганибу Дамбис, 23а
MPS PLUS mpsplus@inbox.lv

НУЖНА НОВАЯ ВАННА?

НОВАЯ ВАННА ЗА 2 ЧАСА!

www.vannavanna.lv
67243324; 26310088

Соль техническая

Песок с солью

навалом и в мешках по 50 кг

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. 67529957 с 8.00 до 20.00, моб. 29255785

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

SIA "ABC Jumts" ЖЕСТЯНАЯ МАСТЕРСКАЯ

Ремонт и обслуживание крыш
Индустриальный альпинизм

ул. Кр. Барона, 119
Моб.: 27772120
www.abcjumts.lv

ТОВАРИЛИ СМЕТЫ



управлений, что также отразится на стоимости обслуживания жилья.

– Почему система прямых расчетов более дорога для управляющих?

– Домоуправления должны будут предоставлять поставщикам дополнительную информацию о каждой квартире, это непростая работа. Однако при введении прямых расчетов обслуживающие организации получают и выгоду. У них уменьшатся затраты на взыскание долгов.

– Для жителей это хорошо?

– Нет, потому что затраты на взыскание долга обычно оплачивались из средств дома и возвращались в домовый фонд после решения суда. Проигравший тяжбу должник должен был оплатить все связанные с ней расходы. Административные же расходы домоуправления, связанные с прямыми расчетами, будут оплачиваться из средств всех жителей. Они войдут в новую плату за обслуживание жилья. Взамен владельцы квартир получают гарантию, что управляющий не исчезнет с их деньгами за коммунальные расходы.

– Что еще повлияет на стоимость обслуживания жилья в 2014 году?

– Большое влияние на среднюю плату за обслуживание по Латвии окажут недавние поправки к правилам Кабинета министров №1014, согласно которым замена и верификация квартирных счетчиков воды должна проводиться за общие средства дома. Придется включить стоимость новых счетчиков в плату за обслуживание.

– Но ведь правительство позволило жителям обсуждать порядок установки новых счетчиков до 1 июля 2014 года. Откуда сегодня домоуправлению знать, какое решение примет собственники и сколько средств потребуется на установку водомеров?

– На общем собрании жители могут решать, счетчики какой марки и класса устанавливать в доме. Также они могут определить порядок расчета за воду. Если до 1 июля хозяева дома не собрались и не проголосовали по этим вопросам, решение вместо них примет управляющий. В смете на 2014 год многие предприятия уже

предусмотрят дополнительные затраты на установку счетчиков.

– Напомним, что управляющий будет менять счетчики не одновременно, а по мере истечения сроков верификации старых приборов.

– Именно так, поэтому работы по полной замене счетчиков растянутся на четыре года. Но в смете на следующий год владельцы квартир ждут еще одно важное изменение. Согласно поправкам к правилам №1014 управляющий должен включить в плату за обслуживание позицию содержания лифта, ранее выделявшуюся в счете отдельно.

– Что делать жителям, которым не нравятся законодательные перемены?

– Правила №1014 действуют только в домах, не перенятых собственниками с баланса прежнего владельца – государства или самоуправления. В таких домах новый порядок расчетов вступит автоматически. Если же дом жителями перенят, порядок расчетов на общем собрании устанавливают сами владельцы квартир. **В**

ПЛАТА ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ

■ Что делать, если предложенная управляющим плата за обслуживание слишком высока?

Жители муниципального дома, не перенятого с баланса самоуправления, в течение 30 рабочих дней могут обсудить предложенную управляющим плату на общем собрании. Большинство голосов они имеют право принять собственный вариант платы за обслуживание и передать управляющему. Но если управляющий с предложением жителей не согласен, владельцам остается либо перенять дом в свое управление и выбрать другую обслуживающую организацию, либо согласиться с предложением управляющего.

■ Как дать знать домоуправлению, что смета жителей устраивает?

Если у общего собрания не нашлось возражений или владельцы квартир в течение 30 рабочих дней так и не собрались на обсуждение, предложение управляющего вступает в силу автоматически.

■ Может ли один житель оспаривать смету или для этого требуется большинство голосов собственников?

Бывает, что именно один человек убеждал управляющего снизить плату за обслуживание. Например, управляющий собрался полностью поменять общий стояк, а житель-строитель обследовал аварийную трубу и обнаружил, что можно обойтись заменой одного участка. В таком случае нет необходимости утверждать новую цену на общем собрании.

■ Понижать стоимость обслуживания управляющий тоже может только в начале года?

Нет, о рациональном понижении стороны могут договориться в любое время.

■ Большую часть платы за обслуживание составляют ремонтные накопления. Как долго мы можем копить, например, на ремонт крыши, и можем ли требовать проведения работы в рассрочку?

В Законе об управлении сказано, что жители, выдавшие управляющему задание на управление и ремонт, должны обеспечить необходимое финансирование этих работ. Это значит, что управляющий не обязан проводить работы авансом. Но обслуживающая организация имеет право пойти жителям навстречу и обеспечить недостающие финансы – с условием, что дом за два-три года расплатится.

Закон не оговаривает максимальных сроков создания ремонтных накоплений, если жителям не удалось договориться о рассрочке. Они могут копить на крышу или замену коммуникаций даже десять лет, хотя с хозяйственной точки зрения максимальный срок – пять лет.

■ Может ли управляющий менять целевое назначение ремонтных накоплений дома?

Только в случае аварии, если у дома не хватает других средств для ее ликвидации. Управляющий должен использовать деньги из ремонтных

накоплений и проинформировать об этом жителей. Владельцы же квартир могут либо оплатить дополнительный счет, чтобы вернуть средства в накопительный фонд, либо – продлить срок создания накоплений. В любом другом случае, если управляющий решил поменять назначение ремонтных накоплений дома, он должен получить согласие общего собрания собственников квартир.

■ Дом был перенят в управление владельцами квартир, общество собственников выбрало коммерческую обслуживающую организацию. Должен ли такой управляющий подготовить сметы на обслуживание в сроки, определенные для перенятых домов?

Нет, порядок повышения платы за обслуживание и отчетов управляющего в перенятых домах определяется договором на управление. Владельцы квартир могут потребовать, чтобы управляющий готовил проект годовой сметы в любые удобные для них сроки.

■ За счет чего можно уменьшить плату за обслуживание?

В домах, не перенятых с баланса Рижской думы, жители могут отказаться только от санитарной уборки и уборки территории. Обычно так поступают маленькие дома. Одновременно владельцы квартир должны выбрать ответственного за чистоту. В случае проблем этот человек будет представлять дом перед административной комиссией исполнительной дирекции или полицией самоуправления.

В домах же, где жители переняли право управления и сами выбрали обслуживающую организацию, можно отказаться от любых обязательных работ по управлению. Но в таком случае собственники должны выполнять обязательные работы по управлению самостоятельно.

■ Выгодно ли отказываться от санитарной уборки?

В маленьких домах на нее приходится до 50% платы за обслуживание, в больших – 20-30%. **В**

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

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

■ в торговых центрах „Būvniecības ABC”, Рига:

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

■ Rīgas apsaimniekotāju

asociācija, ул. Лачплеша, 24 – 408, Рига

В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks:

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

■ Buļļupe, ул. Гобас, 6а

■ Centrs, ул. Авоту, 35а

■ Daugava, ул. Маскавас, 268/1

■ Jugla, пр. Бривибас, 430а

■ Krasts, ул. Маскавас, 168

■ Kurzeme, ул. Мартыня, 7

■ Ķengarags, ул. Аглонас, 39

■ Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59

■ Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4

■ Purvciems, ул. Дзелзавас, 17

■ Sarkandaugava, ул. Тилта, 11/1

■ Spilve, ул. Дзирциема, 52/2

■ Valdemārs, ул. К. Валдемара, 106/108

■ Vecmīlgrāvis, ул. Балтабазницас, 52

■ Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 21 ноября

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

ДОМ ЗАКАЗАЛ РЕМОНТ

Трехсторонние договора – дело хорошее, но заключать их нужно умеючи

Илона МИЛЛЕР

В 2012 году муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* начало практику заключения трехсторонних договоров на ремонт в домах, не перенятых с баланса Рижской думы. Соглашения помогают владельцам квартир существенно сэкономить на благоустройстве. Однако управляющий напоминает, что самые выгодные трехсторонние договора нужно хорошенько обдумывать.

официальную претензию с описанием дефектов, объяснить господин Пиллюс не сумел.

Между тем, предмет спора внушительный. В домоуправлении зависли 9000 латов, предусмотренные для оплаты услуг *Būveksperts*.

Работа есть, денег не платят

«Понимаю, что вы не юридическая контора и не бюро добрых дел, – написал нам Юрис, – но, учитывая проводимую вами работу по информированию о коммунальных проблемах, буду рад любому совету».

Юрис владеет квартирой в Риге по улице Плявниеку, 12. Летом в доме провели долгожданный ремонт подъездов, но в середине сентября жители нашли в почтовых ящиках неприятные письма от подрядчика. Фирма *Būveksperts* сообщила:

«Косметический ремонт ваших подъездов был проведен на основании трехстороннего договора между нашей организацией, уполномоченным лицом дома А. Пиллюсом и домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks*. Фактически работы закончились 26 июня, но уполномоченный представитель дома без рациональной мотивации не подписывает акт сдачи-приема

работ. Наша компания по сей день не может получить плату за выполненный заказ».

Строители попросили владельцев квартир созвать общее собрание и принять ремонтные работы вместо зартачившегося старшего по дому. В противном случае *Būveksperts* обещал дому скорую встречу в суде. Конечно, не такого результата жители ждали от трехстороннего договора, и в многотажке начались волнения.

Зависли 9000 латов

До сообщения фирмы *Būveksperts* многие жители ведасть не ведали, кто и за какие средства проводит ремонт в доме. Но когда вчитались в бумагу и поняли, что строители угрожают судом, то побежали к своему уполномоченному – жителю дома господину Пиллюсу.

Старший по дому не стал отрицать, что акт приема не подписывает, потому что недоволен качеством работ. Но почему он не направил ремонтникам

Качество соответствует цене

Одна из жителей дома Виолетта Белая имеет опыт работы старшей по подъезду. Она разбирается в организации работы с владельцами квартир и считает, что в доме по Плявниеку, 12 создалась совершенно неправильная обстановка.

– В свое время я первой пошла по квартирам собирать подписи за косметический ремонт. Поскольку ремонтные накопления у дома были, в конце 2011 года *Rīgas namu pārvaldnieks* пообещал привести помещения общего пользования в порядок, – вспоминает Виолетта Степановна.

Домоуправление даже сообщило о начале закупочного конкурса, но тут по квартирам забегала дворник с новыми опросными листами: «Подпишите, если вы за ремонт!»

– Я удивилась, ведь решение уже принято. Но большинство собственников не разобрались и подписались, – говорит жительница.



www.assam.lv

Раздвижные
алюминиевые **ЛОДЖИИ**,
разных конструкций от 285 Ls / 405 €

ОКНА. МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ низкие цены

Отделочные работы

ПЕНСИОНЕРАМ СКИДКИ НА ОКНА!

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

www.assam.lv

Sistemserviss

ПОВЕРКА,
ОБСЛУЖИВАНИЕ,
ПОСТАВКА

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

Опыт 20 ЛЕТ

• СЧЕТЧИКИ
ВОДЫ, ТЕПЛА

• МАНОМЕТРЫ,
ТЕРМОМЕТРЫ

☎ 20040513, 67245756

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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

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



Т, ЧТО ДАЛЬШЕ?

Позже выяснилось, что таким образом люди отказались от планового ремонта домоуправления в пользу трехстороннего договора, предложенного господином Пилюпсом. Те же подписи сделали господина Пилюпса старшим по дому.

– Конечно, домоуправление собиралось потратить на косметический ремонт около 20 тысяч, а по трехстороннему договору работы обошлись только в 9 тысяч, – говорит Виолетта Беляя. – Но и качество ремонта соответствующее затратам, то есть средненькое. Например, в соседнем доме выбранная домоуправлением компания полностью отштукатурила стены. Наши же строители замазали штукатуркой только самые большие выбоины.

Но жители на недоделки не жалуются, дом в любом случае похорошел. Их беспокоит только ситуация с непоплатенным счетом строителей.

– Господин Пилюпс в объяснения не пускается, – сообщила Виолетта Степановна, – поэтому мы решили в ближайшее время организовать общее собрание. Придется выдвигать нового уполномоченного, чтобы наконец подписал злополучный акт.

Домоуправление – только «кошелек»

Ситуацию прокомментировала руководитель юридического департамента *Rīgas namu pārvaldnieks* Индра Дрейка:

– Попробую разъяснить суть трехсторонних договоров на ремонты. Настоящими участниками такого договора являются сообщество собственников в лице своего уполномоченного и выбранные жителями строители. Домоуправление становится только держателем кошелька. Мы не контролируем качество работ, не подписываем акт о сдаче и только перечисляем деньги подрядчикам.

Сначала мы практиковали трехсторонние договоры только в домах, перенятых собственниками с баланса Рижской думы. Там владельцы квартир имеют право самостоятельно принимать решения о ремонтных работах и выбирать их исполнителей на основании Закона об управлении.

В остальных домах работы должен планировать управляющий, который объявляет для этого закупочный конкурс. Однако со временем мы решили ввести трехсторонние договоры и в неперенятых домах. Теперь жители могут выбрать уполномоченное лицо и на общем собрании или путем опроса сами определиться с объемами ремонтов и подрядчиком.

Когда владельцы квартир приносят в наш участок протокол общего собрания, согласно которому большинство из них проголосовало за определенный ремонт и фирму-исполнителя, юрист *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает им стандартный договор. Жители и строители могут этот договор дополнить или по собственному желанию переделать.

Претензии в течение пяти рабочих дней

– Обычно плата за ремонт перечисляется исполнителям после того, как работы закончены, – продолжила госпожа Дрейка. – В некоторых случаях договор предусматривает аванс на строительные материалы.

Для того, чтобы домоуправление могло выплатить подрядчику полную сумму, требуется акт приема работ, подписанный уполномоченным жильцов. Подписи представителя *Rīgas namu pārvaldnieks* на акте нет. Управляющий присутствует на приеме работ только с целью убедиться, что они выполнены и их можно вычеркнуть из плана ремонтов в следующем сезоне.

Что происходит, если между жителями и исполнителем начинается спор о качестве работ? Стороны должны выдвигать друг другу претензии в порядке, предусмотренном договором. В стандартном соглашении сказано, что строительная компания приглашает уполномоченного на процедуру подписания акта приема. Если старший по дому видит недостатки, обе стороны составляют протокол с описанием дефектов и сроками их устранения.

Если работы не выполнены в полном объеме или у уполномоченного дома есть другие вопросы, он обязан в течение пяти рабочих дней вручить строителям официальную претензию. Вторая сторона должна претензию

рассмотреть и также в течение пяти рабочих дней дать ответ.

Если конфликт развивается, потому что строители не находят общий язык с уполномоченным лицом дома, компания может пойти другим путем и попросить созыва общего собрания собственников. Сами ремонтники как третьи лица организовать встречу не могут, это должны сделать активисты дома.

Поскольку заказчиком работ по трехстороннему договору является не уполномоченное лицо, а все сообщество собственников квартир, общее собрание может проголосовать за прием работ и выдвинуть для подписания акта нового уполномоченного. Однако недовольным жителям мало просто сойтись на лестничной клетке, собрание должно быть организовано по всем требованиям Закона о квартирной собственности.

А что, если не принять?

– Если жители не могут собраться или голосуют против приема ремонтных работ, строителю ничего другого не остается, как обращаться в суд, – предупреждает глава юридического департамента *Rīgas namu pārvaldnieks*. – К сожалению, для владельцев квартир это может закончиться дополнительными затратами. В случае проигрыша они должны будут оплатить судебные издержки.

Система трехсторонних договоров действует в *Rīgas namu pārvaldnieks*

успешно. Но жители, выбирающие эту форму выполнения ремонтов, должны предусматривать некоторые риски.

Например, гарантию на строительные работы. Все ремонты согласно закону сопровождаются двухлетней гарантией, которая подкрепляется договором. Но подрядчикам сейчас нелегко, многие маленькие фирмы быстро открываются и так же быстро объявляют о банкротстве. Это значит, что в случае чего жители могут и не добиться гарантийного ремонта.

Наше домоуправление выбирает подрядчиков на основе конкурса, в котором мы требуем от компаний предыдущего опыта и определенно годового оборота. В результате побеждают не самые дешевые предложения, зато жители уверены, что строители не исчезнут сразу после выполнения заказа.

Это не делает трехсторонние договоры хуже двухсторонних. Однако я приглашаю владельцев квартир понять, что при самостоятельном выборе компании они принимают на себя и дополнительную ответственность.

Ситуация на улице Плявниеку, это первая серьезная проблема за всю историю действия трехсторонних договоров в Риге. Похоже, обе стороны не вчитались до конца в соглашение. Господин Пилюпс должен был направить строителям официальную претензию, так же следовало поступить компании *Būveksperis*. Сделано это не было, и теперь беде может помочь только общее собрание собственников. **В**

АЛЕКСАНДР ПАВЛОВСКИЙ: «ПОЧИНИМ ВСЕ, ЧТО ЗАПЛАНИРОВАЛИ!»

Участок *Jugla* остается лидером Риги по количеству ремонтных работ

В этом году участок *Jugla*, входящий в структуру муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, вложит в ремонты и благоустройство домов около 600 тысяч латов. Средства домовых накопительных фондов потрачены на новые крыши, внутренние коммуникации и косметические ремонты.

Руководитель участка *Jugla* Александр Павловский рассказал, что жители его района быстро поняли выгоды трехсторонних договоров:

– В нынешнем сезоне наши клиенты активно заключали трехсторонние договора на выполнение самых разнообразных работ. 60-70% ремонтов этого года мы проведем именно по таким договорам.

– На что жители тратят свои накопления?

– Устанавливают новые крыши, меняют окна в помещениях общего пользования, оборудуют подъезды светильниками с датчиками на движение, заказывают асфальтирование дорожек. Это нам позволило освоить практически все накопления на ремонты. Но прямые договоры на ремонты, заключенные через домоуправление, этим летом тоже работали неплохо.

– Раньше жители жаловались, что ремонты по конкурсу домоуправления слишком дороги.

– Ситуация меняется. По конкурсу *Rīgas namu pārvaldnieks* 2013 года выгодные цены появились на крыши. В двух случаях мы посоветовали жителям остановить заключение трехсторонних договоров в пользу компаний, победивших в конкурсе домоуправления. Владельцы квартир по улице Силциема, 15/5 нашли фирму, обещающую новую крышу и утепление чердака за 32 тысячи латов. По нашей смете работа будет выполнена за 14 тысяч латов. Это цена без утепления, но его можно провести позже по отдельному трехстороннему договору. Утепление чердака будет стоить 6-7 тысяч.

– Действительно, получается экономия. Но зачем вы суетитесь, ищите эти выгодные варианты? Ведь это деньги жителей,

они могут переплачивать собственноручно выбранным фирмам, сколько захотят.

– Нам не все равно, потому что на сэкономленные деньги в доме можно выполнить много других работ. Недавно мы провели похожее собрание в доме по Мурьяну, 36: «Вот цена крыши по проекту вашего трехстороннего договора, а вот наша смета, повыгоднее!» Жители потом нам спасибо говорят. Но есть нюанс: от подписанного трехстороннего договора отказаться нельзя. Все сравнения возможны только на этапе обсуждения ремонта.

– Какие подводные камни встречаются при трехсторонних договорах?

– К таким соглашениям нужно внимательно подходить. Например, недавно общество собственников дома по Видземской аллее, 7 установило двери. Выбрали фирму с наименьшей ценой. А потом оказалось, что при подписании документов не досчитались одной двери, вдобавок компания не предложила отделку.

– Может ли дом заключать трехсторонний договор, если у него мало накоплений?

– Наш дом по улице Бривибас, 282 за 80 тысяч латов провел капитальный ремонт аварийно-

го фасада. Работы выполнены в рассрочку. Для заключения трехстороннего договора клиентам нужно иметь 30% нужных средств, остальные они одалживают у домоуправления на срок до пяти лет без всяких процентов.

– Опять спрошу, вам-то какая от этого выгода?

– Мы получаем в обслуживание обновленные дома, где решены многие проблем, в том числе психологические. Домоуправлению проще работать с довольными клиентами. **В**

ФАКТ

В этом году участок *Jugla* выполнит в десять раз больше ремонтных работ, чем в 2011 году. Здесь заключено 50 трехсторонних договоров на общую сумму около 400 тысяч латов. В следующем году этот территориальный филиал *Rīgas namu pārvaldnieks* планирует предложить ремонтные работы всем своим домам.

ОТОПЛЕНИЕ: СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ?

Счета в Риге будут меньше прошлогодних, если не начудят природа и «Газпром»

А. ШЕВЧЕНКО

В Риге начался отопительный сезон, начались и тревоги. Синоптики обещают холодную зиму. Разберемся, каких счетов ожидать от домоуправлений.

В прошлом году мы надеялись на правительство. Во власти политиков было понижение НДС на тепло с 12 до 5%. Это автоматически облегчило бы коммунальные платежи для всей Латвии. Но понижения налога не произошло. Кажется, в нынешнем сезоне надежды на помощь у жителей не осталось совсем. Надо готовиться к худшему.

На самом деле ситуация не так печальна, как выглядит. С одной стороны, специалисты предупреждают о суровой зиме. С другой, пошла вниз стоимость российского газа. Голубое топливо остается главным компонентом в тепловом тарифе. Чем дешевле газ, тем меньше мы платим за горячие батареи.

Предприятие *Rīgas siltums* подтверждает, что по плану тарифы до Нового года останутся условно щадящими. Стоимость мегаватта теплоэнергии до декабря будет на целых 10% ниже прошлогодней.

10% – это немало, если вспомнить, что прошлой зимой за отопление квадратного метра жилплощади мы платили по 1,5-2 лата. Понизился тариф не только благодаря «Газпрому». В начале 2013 года постарался и сам *Rīgas siltums*. Предприятие открыло две теплоцентрали, работающие на возобновляемом топливе – древесной щепе. Это позволило снизить стоимость тепла для рижан в среднем на 3%.

Новый тариф *Rīgas siltums* был утвержден Комиссией регулирования общественных услуг. Решение предусматривало удешевление тепла на 2,2-4,2% (в зависимости от закупочной цены природного газа).

При условии благоприятной погоды и стабильной цены на газ Рига в этом сезоне заплатит за тепло на 10-30% меньше, чем годом ранее. Но и природа и топливный рынок непредсказуемы. Поэтому радоваться еще, ой, как рано. **B**



ДЕСЯТЬ ВОПРОСОВ О ТЕПЛЕ

Какой тариф на теплоэнергию сейчас действует в Риге?

По сообщению *Rīgas siltums*, с 1 октября расчеты с потребителями ведутся по тарифу 40,99 Ls/MWh (58,32 EUR/MWh). Это на 10% меньше, чем годом ранее (45,42 Ls/MWh). На предприятии считают, что тепло не подорожает ни в ноябре, ни в декабре. Сейчас рижане платят за теплоснабжение на 23% меньше, чем жители Вильнюса, и на 13% меньше, чем жители Таллина.

Не понимаю, почему тепло такое дорогое! Из чего складывается тариф?

Тариф на отопление формируется из четырех частей.

- Производство тепла, передача его по трубам и реализация (контроль за счетчиками, выписка счетов) – 83%.
- Амортизация оборудования (работы по поддержанию теплоцентралей) – 4% тарифа.
- Расходы на персонал – 7%.
- Прочее: налог на недвижимость, проценты по кредиту, услуги по охране и т.д. – 6%.

Нормунд Талцис, руководитель *Rīgas siltums*, весной сообщил журналистам, что внутренних резервов для понижения тарифа у предприятия не осталось. Количество работников за последние 20 лет сократилось втрое, были построены две экономичные теплоцентрали на щепе. Правда, через два года закончится установка биотопливного оборудования еще и на теплоцентрали «Даугавгрива». Но влияние этого проекта на тариф будет минимальным, поскольку мощности станции невелики.

Мы слышали, что установка регуляторов на батареи помогает сэкономить до 50% тепла. Правда ли это и сколько такое мероприятие стоит?

В прошлом году газеты обошел пример Аниты, жительницы Риги. За отопление своей двухкомнатной квартиры в холодном январе она заплатила 35,18 латов. Для сравнения: в феврале 2011 года домоуправление получило от Аниты в четыре раза больше: 128 латов.

Что помогло сэкономить? По словам рижанки, она установила на радиаторах алокаторы,

учитывающие реальное потребление теплоэнергии в каждом помещении, и регуляторы, помогающие менять интенсивность отопления. Переделка трех радиаторов обошлась ей в 200 латов. Счета после этого сократились в среднем в два-три раза.

Однако один только алокатор на батарее вам не поможет. Важно, чтобы такие же приборы были установлены во всех квартирах дома. За это должно проголосовать общее собрание собственников. Только сообща жители могут добиться серьезной экономии тепла.

Нужно считаться и с дополнительными тратами. Например, перед установкой алокаторов в доме Аниты был утеплен чердак и заменены окна.

Может ли хозяин одной квартиры в доме отказаться от центрального отопления ради установки газового котла?

Да, одна квартира имеет право отказаться от центрального отопления. Но сначала собственник должен получить разрешение 100% владельцев квартир в доме. Связано это с тем, что

инженерно-коммуникационная система здания (в том числе центральная отопительная система) является по закону ОБЩЕЙ собственностью, а значит, и распоряжаться отдельными ее частями можно только с согласия всех владельцев.

Если общее собрание собственников разрешит какой-либо квартире отказаться от центрального отопления, то в *Rīgas siltums* и *Latvijas gāze* нужно представить протокол собрания, заверенный подписями всех собственников.

Кому жаловаться, если меня не устраивает режим отопления?

Только владельцы квартир на общем собрании могут решить, какой температурный режим поддерживать в жилищах. Общее решение нужно передать управляющему.

Например, жители вправе решить, что ночью температура отопления и горячей воды должна понижаться. Домоуправление в сотрудничестве с *Rīgas siltums* обязано установить на индивидуальном теплоузле желаемые параметры.

Важно знать, что вместе с представителем *Rīgas siltums* в установке и считывании параме-

ЛОВИ ТЕПЛО!

В Латвии давно существует такая услуга, как энергоаудит. Специалисты визуально обследуют ваш дом и сообщают о слабых местах, через которые уходит тепло.

Это совсем не значит, что дому потребуется дорогая реновация. Возможно, львиную долю тепла дом теряет через крышу. Получив эти данные, жители могут проголосовать за утепление помещений под кровлей. Это сравнительно недорого, зато позволяет серьезно сэкономить на отоплении.

Этой осенью Рижское энергетическое агентство предлагает пройти энергоаудит с большой скидкой.

1 октября агентство начало прием заявок на бесплатное обследование домов. Участвовать в проекте могут здания на пять и более квартир. Для оформления заявки потребуется решение общего собрания собственников (51% голосов) и наличие уполномоченного лицом лица. Самоуправление финансирует 80% от стоимости энергоаудита, до 300 латов на каждый дом.

Подать заявку можно по адресу ул. Бривибас, 49/53, 518 кабинет (с 9.00 до 15.00). Контактный телефон 67012350. Подробности вы найдете на сайте Рижского энергетического агентства www.rea.riga.lv.



мунальных услуг образуется между вашими доходами и гарантированным минимальным доходом.

Предположим, в квартире проживает одинокий пенсионер, получающий 160 латов в месяц. Зимой приходится отдавать 100 латов домоуправлению. Это значит, что на руках у человека остается всего 60 латов. Поскольку ГМД для пенсионеров в Риге – 90 латов, Социальная служба до конца отопительного сезона будет доплачивать жителю пособие в размере 30 латов (разница между ГМД и доходом, оставшимся у человека после оплаты квартирного счета).

Размер ГМД:

- для пенсионеров и инвалидов ГМД90 латов,
- для трудоспособных40 латов
- для детей45 латов.

Квартирное пособие мне не положено, но оплачивать счета сложно. Что посоветуете?

С 2013 года крупнейшее в столице домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* и муниципальное домоуправление *Rīgas pilsēt būvniecība* предлагают клиентам делать выровненные платежи за отопление. Для этого нужно прийти в ближайший центр обслуживания клиентов и заключить с управляющим соглашением. По этому договору 50% от суммы счета за тепло нужно платить сразу, а оставшуюся половину можно погашать в летние месяцы.

При заключении такого договора к жителям не применяются штрафные санкции на неоплаченную часть тепла. Подобные соглашения подписывают с клиентами и многие частные домоуправления.

Можно ли потребовать перерасчет, если в нашей квартире слишком жарко?

Если температура в жилище выше 21 градуса, жители могут обратиться в *Rīgas siltums* с требованием составить акт и зафиксировать факт перетопа. Специалисты определят время, в течение которого квартира была перегрета. Это станет основанием для пересчета платы за тепло. Могут просить перерасчет и жители, в квартирах которых актом *Rīgas siltums* зафиксирована температура ниже 16 градусов.

Почему Rīgas siltums отказывается подключить отопление нашему дому, ссылаясь на долги жителей? Лично я оплатил все счета и мерзнуть не хочу!

Поставщик тепла заключает договор не с отдельными квартирами, а сразу со всем домом. Поэтому и должниками *Rīgas siltums* считает не конкретных жителей, а все сообщество собственников.

Такая ситуация сохранится до тех пор, пока в Латвии не будет приняты поправки к законам, подразумевающие прямые договоры между потребителями и поставщиками услуг.

Отключая дома от тепла, *Rīgas siltums* ссылается на правила Кабинета министров № 876:

«26. У поставщика имеется право полностью или частично прервать подачу теплоэнергии пользователю, предупредив его об этом за три дня, в случае, если пользователь:

- 26.1. не заключил договор с предпрятием;
- 26.2. не соблюдал оговоренный в договоре режим потребления тепла;
- 26.3. не принимал во внимание ограничения, наложенные на него поставщиком или энергетическим кризисным центром самоуправления;
- 26.4. если пользователь не оплачивает услугу в срок в соответствии с условиями договора;
- 26.5. если пользователь самовольно подключил новую систему теплоснабжения или подключил систему теплоснабжения после ремонта без ее гидравлической проверки и разрешения поставщика;
- 26.6. если счетчики теплоэнергии, установленные на теплосетях или теплоснабжении, сняты, испорчены, с них сорваны пломбы, их нормальная работа невозможна;
- 26.7. если пользователь подсоединился к теплоузелу перед счетчиком теплоэнергии;
- 26.8. если в системе теплоснабжения есть повреждения, которые могут вызвать аварию или несчастный случай или мешают теплоснабжению других потребителей;
- 26.9. если пользователь не позволяет представителям поставщика услуги проверять систему теплоснабжения и работу счетчиков теплоэнергии».

В

ВСЕМ ГРЕТЬСЯ!

Учимся не переплачивать

О. БЛУКИС

Если ваш дом еще не подключен к отоплению, самый надежный способ спастись от простуды – купить обогреватель. В Латвии доступны все современные виды альтернативного отопления. Но все калориферы крайне прожорливы и за день потребляют 15-20 киловатт электроэнергии. Какой отопительный прибор выбрать, чтобы не разориться на счетах *Latvenergo*?

Масляный обогреватель (от 20 латов). Внутри устройства горячее масло, которое нагревает металлические стенки. Недостаток масляных обогревателей в том, что они медленно прогревают воздух. Эту проблему производители пытаются решить двумя путями. Во-первых, встраивают в устройства специальные таймеры, которые автоматически включают обогреватель в определенное время, скажем, за час до прихода хозяина. А во-вторых, монтируют в корпус небольшие вентиляторы, ускоряющие прогревание воздуха в комнате.

Еще один недостаток – высокая температура поверхности во время работы (достигает 100 градусов). Нельзя оставлять рядом с обогревателем плавящиеся предметы, да и самому нужно быть осторожным, чтобы не обжечься.

Средняя мощность (кВт/час) 1,5
Время на прогрев помещения (часы) 5
Стоимость обогрева (Ls) 0,61

Конвектор (от 25 латов). Внутри прибора воздух нагревается при помощи трубки с раскаленной спиралью внутри (так называемый «тэн» – трубчатый электронагреватель).

Одно из главных достоинств устройства – симпатичный внешний вид, что позволяет ему легко вписаться в интерьер квартиры. Кроме того, относительно невысокая температура корпуса дает возможность повесить прибор на стене. Один из главных недостатков – медленный прогрев воздуха.

Средняя мощность (кВт/час) 1,5
Время на прогрев помещения (часы) 3
Стоимость обогрева (Ls) 0,36

Тепловентиляторы (от 15 латов). Этот прибор можно назвать феном повышенной мощности, так как принцип работы у него точно такой же – электрическая спираль нагревает воздух, а вентилятор отправляет его как можно дальше. Главное достоинство устройства – низкая цена.

Но эти обогреватели имеют больше недостатков, чем все остальные. Во-первых, у них самые плохие оценки с точки зрения пожарной безопасности. Во-вторых, раскаленная спираль сжигает кислород, частички пыли и мелких насекомых, вызывая неприятный запах. Таких проблем нет с тепловентиляторами, в которых используется керамический нагревательный элемент, но их цена стартует со 70 латов.

Средняя мощность (кВт/час) 2
Время на прогрев помещения (часы) 6
Стоимость обогрева (Ls) 1,3

Инфракрасные обогреватели (120 латов). Выполняют роль домашнего мини-солнца, поскольку греют точно так же – посылают теплые (инфракрасные) лучи. Отличительная особенность в том, что они греют не воздух, а людей и предметы, на которые направлен теплый свет, то есть энергия не расходуется впустую. «Адресный» обогрев позволяет экономить до 40% энергии.

Данный тип обогревателей не сжигает кислород и предотвращает появление сырости. Устанавливать их рекомендуется как можно выше – для увеличения зоны покрытия. Главный недостаток таких приборов – высокая цена.

Средняя мощность (кВт/час) 2
Время на прогрев помещения (часы) 8
Стоимость обогрева (Ls) 1,4. В

Усредненные затраты на обогрев помещения площадью 25 м² с высотой потолков три метра. При расчете использован стартовый тариф Latvenergo – 0,0818 Ls/kWh.

ВАЖНО!

Обогревательные приборы должны быть снабжены системой защиты. К примеру, в тепловентиляторах накаленная нить охлаждается подаваемым воздухом. Если устройство упадет на пол и продолжит работать, спираль накалится до такой степени, что просто расплавит корпус – это может закончиться пожаром. Поэтому в обогревателе должен стоять датчик, останавливающий его работу при опрокидывании.

тров теплоузда может принимать участие энергоуправляющий – житель, выбранный для этой цели на общем собрании. Но перед этим ему необходимо обучиться на курсах энергоуправляющих, которые предоставляет *Rīgas siltums*.

Куда вообще жаловаться на проблемы с отоплением?

Если дело происходит в Риге, звоните в городские теплосети по бесплатному телефону 80000090. Проверка жалоб проводится в течение того же дня.

Во время отопительного сезона мне трудно оплачивать счета. Что делать?

Вы можете обратиться за помощью в Рижскую социальную службу. Для этого вы должны быть задекларированы в Риге и иметь доходы не более 200 латов на каждого члена семьи (или 250 латов на одинокого человека). Вы можете сами рассчитать размер будущего пособия. Оно равняется разнице, которая после оплаты ком-

КУПИТЬ КВАРТИРУ БЕЗ СТРЕССА

В 99% случаев люди напрасно боятся мошенничества при совершении сделок с недвижимостью

Марина МАТРОНИНА

«В нашей семье родился малыш, хотим купить квартиру. Денег не много, опыта еще меньше. Как приобрести жилье без помощи маклера и не остаться в дураках?», – спрашивает читатель Валерий. Подробная консультация юриста Юрий Соколовского пригодится каждому, кто впервые покупает недвижимость.

– Существует много вариантов приобретения квартиры. Самый сложный, это когда объект заложен в банке и покупатель также собирается взять кредит. В самом простом варианте покупатель может заплатить за квартиру без помощи банка, и объект при этом не имеет обременений.

– **Думаю, нужно рассмотреть последнюю ситуацию, ведь она является базовой.**

– Согласен. Поговорим о тех этапах, из которых состоит продажа и покупка такой недвижимости.

Проверь документы

– Наш покупатель выбрал квартиру и готов оформить документы. Но сначала он должен объект проверить. Что это значит? Он должен убедиться, что покупка не доставит неприятностей.

Первое, нужно выяснить, не заложена ли квартира в банке, не заключен ли по этому адресу договор найма на имя третьего лица, нет ли за ней личного сервитута (например, комуто может быть разрешено проживать на этой жилплощади до смерти), не наложен ли на имущество арест. Все эти сведения человек получает в Государственной Земельной книге.

Если в Земельной книге по этому адресу отягощения не зафиксированы, квартира считается «чистой». Далее нужно попросить у хозяина справку о количестве задекларированных лиц. Если в дальнейшем стороны неграмотно составят договор купли-продажи, покупателю в наследство могут достаться родственники прежнего хозяина, получившие право пользования этим жилищем в момент приватизации.

Регистрация места жительства, полученная человеком при приватизации квартиры, вещь не такая уж невинная. Поэтому необходимо требовать, чтобы на день передачи квартиры новому владельцу все третьи лица оттуда выписались. За неисполнение этого пункта договора покупатель имеет право предусмотреть штрафные санкции: например, нарастающий штраф.

Проверь факты

– Следующий этап проверки квартиры, это сбор сведений «в поле». Покупателю стоит узнать, имеются ли за нынешним хозяином коммунальные долги. По закону такие долги закрепляются не за объектом, а за человеком и после продажи квартиры «уходят» за старым владельцем. Но в моей практике были случаи, когда коммунальщики пытались выжать деньги из нового собственника и портили ему нервы.

Далее важно осведомиться, какое домоуправление обслуживает дом. Увы, в Латвии встречаются проблемные управляющие.

Умный покупатель поинтересуется, какие за домом долги за отопление. Если они велики, а среди жильцов много «ипотечников», которые не оплачивают счета, от честных владельцев квартир однажды потребуют оплатить общие долги.

Важно присмотреться к жителям, опросить семьи сверху и снизу. Иногда человек продает квартиру из-за дебоширов в подъезде, об этом хорошо узнать вовремя.

Последний существенный момент – это земля под домом. Если земля хозяйская, собственники квартир вынуждены постоянно платить за аренду. Поэтому квартиры в домах на хозяйской земле стоят дешевле, чем в домах на земле приватизированной.

Договорись о залоге

– При покупке квартиры договор о залоге НЕ ОБЯЗАТЕЛЕН. Обычно залог предусматривается в случаях, когда покупателю нужно время для оформления кредита или других формальностей, и он хочет убедиться, что хозяин не продаст квартиру другим претендентам.

Если стороны все-таки договорились о залоге, его сумма обычно составляет 5-10% от стоимости квартиры. В Гражданском законе предусматривается, что в случае, если по-

тенциальный покупатель передумает, залог достается хозяину квартиры. Если же сам хозяин квартиры нашел более выгодного партнера, он должен вернуть первому покупателю залог в двойном размере.

Стороны могут составить договор о залоге сами или заказать его у юриста. В соглашении оговариваются сроки заключения будущего договора купли-продажи и его предмет, стоимость квартиры и обязательства сторон. Такой договор можно заверить у нотариуса. Однако нотариус заверяет только подписи, проверяя личности участников сделки по паспорту и списку дееспособных лиц. За содержание соглашения нотариус ответственности не несет.

Заверение у нотариуса не обязательно, будет действовать даже договор, подписанный без свидетелей. Однако «домашний» договор проще оспорить или не признать, нежели нотариально заверенный.

Договорись о покупке

– Когда стороны готовы перейти к главному, они заключают договор купли-продажи. Можно взять стандартный образец договора, заказать отдельный договор у юриста или попросить нотариуса составить договор в форме нотариального акта.

В Латвии законной признается любая форма договора, даже если стороны написали соглашение самостоятельно. Подписи под таким договором по желанию участников можно заверить у нотариуса. Это самый простой способ заключить сделку, но и самый ненадежный.

Напротив, договор, составленный в форме нотариального акта, будет самым безопасным для участников сделки, но и самым дорогим. Покупателю и продавцу придется заплатить сотни латов государственной пошлины.

Оптимальным вариантом я считаю договор, заказанный у юриста, но заверенный нотариусом.

Договорись о деньгах

– Квартиру можно оплатить наличными в момент подписания договора у нотариуса, можно перечислить средства на счет продавца. Удобную услугу предоставляют банки. Они предлагают сторонам трехсторонний

договор, по которому покупатель открывает отдельный счет и вносит на него деньги, но продавец получает их только после выполнения условий договора.

В трехстороннем договоре можно предусмотреть, что деньги бывшему хозяину выплачивают только после предъявления выписки из Земельной книги о закреплении квартиры на имя покупателя, справки об аннулировании декларации всех прежних жильцов и акта о приеме квартиры новым хозяином.

Это важный момент. Бывали случаи, когда продавцы-мошенники успевали продать квартиру несколько раз. Покупатель, первым добежавший до Земельной книги с документами, становился официальным хозяином квадратных метров, остальные же имели право требовать у обманщика возврата денег. Но старого хозяина к этому моменту, как правило, и след простыл.

Закрепи свои права

– Как видите, важно проконтролировать, чтобы бывший хозяин квартиры выполнил условия договора и только затем получил деньги. Так же важно после заключения сделки сразу занести имя нового владельца в Земельную книгу.

Для этого одновременно с подписанием договора купли-продажи бывший владелец квартиры подписывает просьбу о закреплении прав покупателя в государственном регистре. Это единственный документ, который обязательно заверяют у нотариуса.

В момент составления просьбы о закреплении иногда сделка приостанавливается, потому что нотариус по базам данных видит, что продавец владеет квартирой совместно с мужем или женой. Это происходит, если недвижимость приобретена в браке и между супругами не заключен договор о раздельной собственности.

В таком случае просьбу о закреплении должна подписать и «вторая половинка» продавца, иначе завершить сделку невозможно.

Заплати пошлину

– Во время оформления документов сторонам нужно заплатить пошлину в размере 2% от уплаченной за недвижимость суммы (0,5%, если сделка заключена между родственниками).

В договоре купли-продажи следует сразу предусмотреть, кто возьмет на себя связанные со сделкой затраты. Например, услуги нотариуса стороны могут оплачивать пополам, а госпошлина взимается с покупателя. Но иногда по условиям соглашения все расходы ложатся на одного из участника.

Продавцу, который владел квартирой менее пяти лет и был задекларирован по этому адресу менее года, придется заплатить подоходный налог в размере 15% от полученных средств.

Прими и владей

– На последнем этапе покупатель перенимает квартиру у продавца и подписывает предусмотренный договором акт передачи. Делается это в заранее оговоренные в договоре сроки, например, через три дня после закрепления прав нового владельца в Земельной книге.

Во время передачи квартиры новый владелец проверяет ее состояние (наличие сантехники и прочих предметов, оговоренных в договоре купли-продажи). Он снимает показания счетчиков, чтобы четко разделить со старым хозяином ответственность за коммунальные счета, и получает от продавца справку о том, что по этому адресу не осталось задекларированных лиц.

Все эти условия необходимо заранее предусмотреть в договоре. Если новый владелец констатировал, что в квартире скручены краны и сняты двери, он имеет право не подписать акт запустить оговоренные в соглашении штрафные санкции против продавца.

Спокойствие, только спокойствие!

– Осторожность во время заключения сделок с недвижимостью важна, но не следует доводить ее до абсурда. Если обе стороны правильно выполняют предварительный алгоритм, в 99% случаев проблемы выясняются сразу и впоследствии все проходит гладко.

А еще с покупкой квартиры не стоит спешить, – считает Юрий Соколовский, – иначе можно переплатить за какие-то услуги или не учесть мелочей, которые впоследствии усложнят жизнь в новой квартире. Просто будьте внимательны и спокойны, и все получится. **B**

БОЛЬШИЕ ПЕРЕМЕНЫ ДЛЯ СОТЕН ЖИТЕЛЕЙ

Внимание! У многих домов Риги появился новый управляющий



Лиене ВАРГА

Нынешней осенью Государственное агентство приватизации начало поиск нового надежного управляющего для домов, находящихся в его владении. По закону именно Агентство приватизации назначает управляющего бывшим государственным домам, жители которых после приватизации не выполнили требование закона и не переняли дом в собственное управление. В результате конкурса 70 таких домов Риги будет обслуживать домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)*.

У жителей домов наверняка много вопросов к новому управляющему. Ответы мы получили в офисе *RNA*.

■ Почему управление домами Агентства приватизации передали именно *RNA*?

Домоуправление участвовало в конкурсе, предложило самые выгодные для жителей условия и получило право управления домами на три года. Прибыль предприятия будет составлять всего 0,3 сантима с квадратного метра жилплощади в месяц.

■ Когда в нашем доме появится новый управляющий?

Договор между Агентством приватизации и *RNA* подписан 2-го октября. Однако процесс передачи домов будет постепенным и закончится к Новому году. *RNA* проинформирует жителей каждого дома о том, что акт сдачи-приема по их адресу подписан. Владельцы квартир и наниматели своевременно узнают, куда обращаться в случае аварии и на какой счет перечислять коммунальные платежи и т.д.

■ Что если дому нравился старый управляющий и хотелось бы его оставить?

Владельцам квартир нужно собраться вместе и проголосовать за перенятие дома в управление сообществом собственников. После этого дом может сам выбрать любого управляющего.

RNA обещает в течение 2014 года помогать жителям перенимать управление дома. Это поможет владельцам квартир лучше и эффективнее выстраивать сотрудничество с любым домоуправлением.

■ Что это вообще за домоуправление такое *RNA*?

RNA обслуживает около 80 домов в Риге и Саласпилсе. Главный принцип домоуправления – тесное сотрудничество с правлением каждого дома.

■ Поменяется ли в нашем доме плата за обслуживание?

У большинства домов плата за обслуживание останется прежней. Но любое домоуправление, обслуживающее дома самоуправления или государства, обязано выполнять постановление Кабинета министров №1014. К 15 октября каждого года оно должно ознакомить жителей со сметой на обслуживание в следующем году. Из сметы жители могут узнать и новую цену на обслуживание, и ремонтные планы домоуправления. Во всех домах, находящихся во владении Агентства приватизации, новый управляющий уже провел первоначальный осмотр. Новый тариф на обслуживание готов, информация о нем размещена на домашней странице домоуправления www.rna.lv. С подробной сметой можно ознакомиться в офисе *Rīgas namu apsaimniekotājs* в Риге, по улице Лачплеша, 24.

■ Что будет делать управляющий, если в доме произойдет авария?

Если у дома нет накоплений, но произошла авария, *RNA* обязано ликвидировать ее за собственные средства и затем выставить жителям дополнительный счет. Такой порядок предусмотрен правилами Кабинета министров №1013.

■ Что делать, если дом хочет провести дополнительные плановые ремонты?

Если жители на общем собрании решат, что дом готов оплачивать ремонт по графику, *Rīgas namu apsaimniekotājs* предоставит им работы в рассрочку.

■ У нас маленький дом, и мы хотели бы снизить плату за обслуживание. Как это сделать?

Среди клиентов *RNA* уже есть около 20 малоквартирных домов, в которых живет 5-20 семей. В таких домах есть представители и правление, которые успешно сотрудничают с домоуправлением. Перенятие дома и выбор старшего, это первый шаг к снижению платы за обслуживание.

■ Что произойдет с деньгами, которые мы годами платили старым управляющим, не получая взамен никаких работ?

Согласно Закону об управлении предыдущий управляющий обязан в течение месяца передать *RNA* все прежние обязательства: и долги, и зафиксированные накопления жителей.

■ Наше старое домоуправление не работало с неплательщиками, поэтому за домом образовался долг, появились проблемы с горячей водой и отоплением. Как нам поможет *RNA*?

Домоуправление уточнит суммы реальных долгов жителей перед *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens*. В домах, которые не могут быть подключены к отоплению, будут срочно проведены общие собрания. Единственный выход – это временно увеличить взносы жителей в накопительный фонд, за счет чего можно выполнить обязательства дома перед поставщиками и подключить тепло. Одновременно управляющий начнет активно работать с неплательщиками. Взысканные средства вернутся в ремонтный фонд дома. **В**

ДОМА ГОСУДАРСТВЕННОГО АГЕНТСТВА ПРИВАТИЗАЦИИ

- Āgenskalna iela 7
- Aldaru iela 12/14
- Aleksandra Čaka iela 41
- Auces iela 3
- Augusta Deglava iela 12
- Avotu iela 2
- Avotu iela 8 k-1 un k-3
- Bergū iela 160 k-4
- Bīķernieku iela 44B
- Brasas stacija, dzelzceļa ēka Nr.2
- Brīvības bulvāris 30
- Brīvības gatve 251
- Bukultu iela 10
- Cieceres iela 2
- Čiekurkalna 1.līnija 23A
- Džutas iela 15
- Eksporta iela 8 k-2
- Ganību dambis 6
- Ganību dambis 10
- Ganību dambis 16C
- Ganību dambis 40A
- Gaujienas iela 3A
- Grēcinieku iela 26/Peldu iela 19
- Grobiņas iela 5 k-1
- Grobiņas iela 5 k-2
- Gulbju iela 25
- Hospitāļu iela 43
- Ieriķu iela 21
- Jaunciema gatve 73
- Jaunciema 3.līnija 6
- Kaļķu iela 6
- Kartupeļu iela 6
- Katrīnas dambis 20 k-1
- Katrīnas dambis 24 k-1
- Kleistu iela 1
- Kroņu iela 13
- Kroņu iela 23
- Krustabaznīcas iela 7
- Kuršu iela 25
- Lāčplēša iela 80
- Liliņas iela 16
- Lizuma iela 2
- Maskavas iela 11/13
- Mazā Juglas iela 1
- Miera iela 12
- Miera iela 58
- Miesnieku iela 3
- Ormaņu iela 43
- Puškina iela 13
- Rāceņu iela 2
- Saulkrastu iela 2 k-2
- Saulkrastu iela 2 k-4
- Sila iela 2 k-3
- Sila iela 4
- Stabu iela 41
- Stabu iela 56
- Starta iela 10A
- Strukturu iela 13
- Strukturu iela 15
- Tapešu iela 14A
- Tērbatas iela 16/18
- Tīrgoņu iela 10
- Ūdeļu iela 21
- Uzvaras bulvāris 2/4
- Vaļņu iela 8
- Vecāķu prospekts 2E
- Vecāķu prospekts 4
- Vecpilsētas iela 17
- Vētras iela 6
- Vienības gatve 35
- Vienības gatve 98
- Vijciema iela 6A
- Voleri 11 k-6
- Zvaigžņu iela 13

НАЧАЛАСЬ ПОДПИСКА!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении **Latvijas pasts**

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – **1255**

ЦЕНА НА ГОД – **только 6 ЛАТОВ**

В 2014-м году мы будем с вами **КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**



БЕРЕГИТЕ ДВОРНИКОВ!

Три истории о людях, которые работают в наших домах



Илона МИЛЛЕР

В детстве я хотела стать дворником. Казалось, что это самые порядочные люди на земле. Человечество спешит, несется куда-то, а дворники знай подбирают бумажки. Герои, которым дано творить добро без пафоса.

Я и теперь думаю, что быть настоящим дворником трудно. Это, как быть космонавтом, может один из тысячи. Мне, например, даже завалившую метелку не доверили бы: «Мудрости сначала наберись».

Поэтому я хочу начать с другого. Хочу рассказать о том, какие бывают дворники и почему с ними стоит дружить.

Дядя Вася

В доме номер 12 по нашей улице работал дядя Вася, очень хороший. И если дядя Вася испортился, то виноваты в этом все мы. То есть дома номер 14, 16 и 22.

Получилось так: дядя Вася был лучшим дворником Риги. Он подметал дворик кооператива, в соседние дворники тоже заходил. Работал усердно, хотя и выпивал. Впрочем, выпивка шла ему только на пользу, потому что настроение у дяди Васи всегда было прелестнейшее.

В какой-то момент бабушки начали секретничать на скамеечных посиделках, что Вася чудо как хорош. Улыбается всегда, здоровается, подметает отлично, а вчера вот заборчик покрасил у мусорки.

Жильцы других домов начали приходить к управляющему и говорить: «У вас тут такой Вася отличный, пусть у нас тоже подметает». Управляющий с дядей Васей поговорил, а дядя вроде как и не против. Так и жили.

Со временем участок Васи разросся до небольшого микрорайона размером с Иманту. Ну или, допустим, половины Плявниек. Дядя Вася начал не успевать, огрызаться на бабушек, хотя бабушки, казалось бы, ни в чем не виноваты.

Управляющий растерялся. Денег Васе он добавил, но проблемы это не

решило. А второго такого Васю где найдешь? – напрягаться народ нынче не желает.

Тем временем начали ходить в жилищный кооператив делегации от всех домов, ругались: «Вася ваш плохо работает, вчера у нас снег не почистил, а позавчера в подъезде бутылку алкаши разбили, а Вася ваш не убрал». По восемнадцать жалоб в день.

Пришлось дядю Васю увольнять, потому что все дома на него сильно обиделись. Вышло, что человек не справился со слабой. А может, это жители виноваты: хороших дворников так же мало, как и хороших инженеров. Беречь их надо лучше.

Дядя Яков

В соседнем дворе у нас работает чернявый дядя Яков в вечной серой фуфайке. Маленький такой, можно сказать, даже плюгавый. Я в этом дворе ставлю машину, потому что места больше нигде нет. Так и познакомились с дядечкой.

Не так давно, с месяц назад, выхожу к машине и обнаруживаю висящее левое зеркало. Висело оно на одном приводе, болты вывернуты с корнем. Я уже перестала обращать внимание на битые или сбитые зеркала, эту машину просто преследуют подобные неприятности. Но магазин запчастей в нескольких кварталах, пешком далековато, а без зеркала ехать как-то не комфортно. Решила примотать скотчем.

Пока мастерила это произведение, подошел дядя Яков и сказал: «А я тебя жду. Хочу сказать, что это я зеркало оторвал, метлой задел».

Посмотрели мы друг на друга. Зеркало у меня из головы, конечно, вылетело сразу. Потому что дядя Яков, как уже сказано, человек плюгавенький. Это как надо было размахивать лопатой, чтобы отломить машине зеркало?

Мне даже известный анекдот про сердобольного дворника припомнился. Тот решил зимой сделать доброе дело и почистить машины жителей от снега железной лопатой. Когда остатки снега стаяли, люди увидели на крышах глубокие царапины. И что человеку скажешь? Как лучше ведь хотел.

Вот и я подумала, что ладно. Оторвал дядя Яков зеркало и оторвал. Хорошо еще подошел, многие в таких ситуациях сбегают, как зайцы.

Но тут дядя Яков спросил, сколько он за зеркало должен. Стоило оно латов десять. Я подумала, что эта десятка – его заработок за несколько дней. Как можно брать деньги с бедного дворника?

Тогда дядя Яков мне свой телефон оставил. Сказал, если зимой буду застревать в сугробе, прибежит откапывать. По-моему, честность и искренность дороже любого зеркала.

Бабушка Анна

Она подметает на дальней стороне улицы, между магазином и автобусной остановкой. Домашняя бабушка, всегда аккуратно застегнута на все пуговички:

«Сначала дворником тут работал мой муж. Потом он начал прихварывать. Я стала его подменять, прибирать закрепленную за ним территорию. Муж болел-болел да и умер. А я так и осталась на участке».

Поначалу кроме улицы у меня было много подработки – офисы, где я мыла пол. Здесь вокруг много офисов, все меня видели и просили к ним забежать подработать. А я такая безотказная была, да и деньги нужны были, конечно. Как раз у меня и муж умер, и внучку надо было на что-то учить. Зарабатывала я тогда отлично! Потом все офисы позакрывали. Сами знаете, поработают и обанкротятся. Сейчас у меня остался только дворик да магазин в подворотне, где я пол мою.

Зима – самый сложный сезон. Сами понимаете. Так тяжело бывает, а что поделать? Если взялся за работу, делай до конца. Летом-то, конечно, работать проще – и тепло, и снега нет.

Может, вы не поверите, но я люблю свою работу. Никто тебя не отвлекает, не дергает. Ты можешь поразмышлять о том, о сем, обдумать свои дела.

Когда прибираешь улицу, чувствуешь, что приносишь людям добро. Чтобы увидеть результат труда, не надо считать проценты или составлять годовой отчет. Можно просто обернуться, а там уже чистота и порядок. И на душе сразу становится приятно.

Мусорят у нас постоянно и много. Утром только приберешься, а днем смотришь – опять грязно, понакидают окурки, фантики, банки, стаканы

картонные из-под кофе. Стоит урна, а мусор все равно мимо бросают. Особенно молодежь. Я делаю замечание, а они отвечают: «Мне где удобно, я там и бросаю». Вот так прямо и говорят. Что у них в голове?

Главное, что обидно, – где-то таких хулиганов штрафуют, наказывают. У нас – нет.

Ты только двор убрал, а человек идет из квартиры и оставляет пакет с мусором у подъезда. До мусорного контейнера ему дойти два шага. Я ему говорю, а он мне в ответ: «Тебе мало? Завтра еще поставим». Управдом пойдет проверять территорию, а у тебя мусора пакет стоит, непорядок. Иной раз бывает обидно, даже до слез.

Двор, где я прибираюсь, для меня дом родной. Я со всеми жильцами дружу, многих знаю по именам. Мету улицу, а мне из окна кричат: «Бабушка Анна, приходи чай пить!» Кто, бывает, торт мне вынесет, угостит. Я отказываюсь всегда – когда убираюсь, не могу есть.

Есть еще два брата в нашем дворе, Володя с Валерой. С ними надо уметь ладить, а то они тебя и обругают ни за что могут, и нашкодить. Но на самом деле они хорошие ребята: если нахулиганят, на следующий день обязательно одумаются, приходят извиняться: «Бабушка Анна, здрас-сте, давай мы тебе поможем» и начинают снег убирать.

Иногда бывает, что толку от такой помощи никакой. Как-то раз была оттепель, а во дворе сугробы лежали.

Братья помочь решили: взяли этот снег и раскидали по всему двору, чтоб он поскорее растаял. А на следующее утро заморозки ударили. Весь двор приморозило, и мне пришлось весь этот гололед оттирать.

В доме № 50 есть у нас любительница кошек. Журналистом работает. Так вот, она нам помогает пристраивать бездомных котят. Всегда идет мимо, спрашивает: не появился ли кто бесхозный? Как-то раз пять котят родились. Так она им всем дом нашла. Сейчас подвалы закрыли, и как-то не стало ни бомжей, ни кошек, ни собак.

А как-то раз у нас во дворе такое случилось! Между гаражами застрял мужчина, представляете? Даже телевидение приехало его снимать. А дело было так. Я убиралась и вдруг услышала стон. Пошла на звук... Вижу – между гаражами мужчина. Одна нога внизу, другая сверху. Как он туда попал, неизвестно, это же надо умудриться! Я попросила жильцов позвонить в службу помощи. Они вызвали полицию. Потом приехала «скорая» и телевидение. Проем между гаражами раздвинули, пострадавшего достали. Врачи сказали тогда, что еще немножко и он мог бы умереть. Представляете? Меня потом по телевизору показывали».

В этой истории тоже мораль. Будьте людьми, не оставляйте пакеты с мусором у подъезда. Лучше поговорите дворнику хорошие слова, и чище станет не только в доме, но и в вашей душе. **B**

ЧТО ДОЛЖЕН ДЕЛАТЬ ДВОРНИК?

Из правил Кабинета министров № 906

«(...) 5. Регулярно выполняемые работы по уборке территории:

- 5.1 чистка проходной части, дорожек и подъездных путей;
- 5.2 покос растущей на территории травы;
- 5.3 уборка палой листвы, сухих растений и веток;
- 5.4 уход за насаждениями.
6. Дополнительные работы по уборке территории в зимний период:
 - 6.1 очистка ото льда и снега тротуаров, дорожек и подъездных путей, а если необходимо – то и других участков территории, посыпание дорожек, тротуаров и подъездных путей противоскользящими материалами;
 - 6.2 очистка фасада и крыши от снега и льда (также и от сосулек), чтобы не допустить падения льда и снега с крыши, водостоков, лоджий и балконов;
 - 6.3 ограничение опасных мест для обеспечения безопасности пешеходов и транспортных средств. Мероприятия по безопасности необходимо проводить своевременно, применяя все возможные средства. (...)
 14. Влажную уборку лестничной клетки необходимо обеспечивать не реже раза в неделю. При плохих погодных условиях влажная уборка должна проводиться в сроки, установленные управляющим.
 15. Окна должны быть вымыты, как минимум, один раз в год».

ВАШ ПОМОЩНИК СОЛНЦЕ



Павел ОСАДЧИЙ, технический специалист,
SIA STAFOR, www.stafor.lv

Ежегодное увеличение расходов на отопление подталкивает владельцев частных домов и квартир в многоквартирных домах на поиск новых отопительных технологий и технических решений, позволяющих эти расходы уменьшить.

Часто эти решения лежат в области оптимизации и разумного сочетания преимуществ уже известных видов отопления. Примером такого решения может служить отопительная система STAFOR COMBI.

Она представляет из себя сочетание эффективного в нашей климатической зоне гибрида теплового насоса и солнечного коллектора (термодинамическая система) и ионного котла нового поколения.

Каждый из компонентов этой системы имеет свои сильные и слабые стороны, их разумное сочетание в одной системе позволяет максимально использовать первые и избежать проявления вторых.

Термодинамическая система позволяет использовать для нужд отопления энергию солнца как в виде прямого солнечного излучения, так и рассеянную в среде в виде тепла.

В климатической зоне Латвии эта система имеет преимущество перед солнечными коллекторами, т.к. работает и при отсутствии прямого солнечного света (ночью, в пасмурную и дождливую погоду).

Преимуществом перед земляными и воздушными тепловыми насосами является отсутствие больших внешних контуров, заглубляемых в грунт и громоздких, обрастающих льдом внешних блоков. Отбор тепла происходит посредством компактных и легко монтируемых на фасаде или крыше дома термодинамических панелей. Высокий коэффициент преобразования энергии (200-800%) также является серьезным преимуществом термодинамической системы.

Сильной стороной второй компоненты отопительной системы STAFOR COMBI – ионного котла нового поколения STAFOR является самый высокий

для электрических нагревательных приборов коэффициент преобразования энергии (COP 100-204%), способность обеспечить значительный тепловой поток. Отапливаться с помощью этого прибора в полтора-два раза дешевле, чем ТЕНовыми котлами или электрическими конвекторами.

Объединяя эти две отопительные технологии в одной системе STAFOR COMBI, мы получаем компактную высокоэффективную отопительную систему для небольших частных домов (до 100 м²) и квартир, способную гарантированно обеспечить их горячей водой и теплом за разумную цену.

Две термодинамические панели системы STAFOR COMBI полностью обеспечивают квартиру или небольшой дом горячей водой (по цене примерно 0,20 Ls / 0,29 € за 200 литров горячей воды 55°C) и отоплением (по цене примерно 0,25 Ls / 0,36 € за м² в месяц) весной и осенью. Зимой же, в пиковые нагрузки на отопление и при большом отборе горячей воды, в работу включается ионный котёл, быстро возмещая недостающий тепловой поток.

Работой STAFOR COMBI управляет автоматика климат-контроля. Она контролирует температуру горячей воды в бойлере, температуру комфорта в помещении и позволяет задавать различные температурные режимы в течение суток и по дням недели.

Сочетание высокой эффективности отопительной системы STAFOR COMBI и небольшой стоимости оборудования делает это техническое решение весьма интересным для большого числа жителей, желающих оптимизировать свои расходы на отопление.

Подробнее ознакомиться с системой STAFOR COMBI можно на выставке «Среда и Энергия 2013» (Vide un Enerģija 2013) 17-20 октября 2013 года в выставочном зале Кипсала, Рига.

Utori ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

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

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



ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

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

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА

5%

С картой клиента "Būvniecības ABC" Всегда дешевле!



Магазины "Būvniecības ABC"
Рига, Пернавас 27/29, т. 67313222, 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

СДАЮТ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ул. Лачплеша, 24, к. А

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

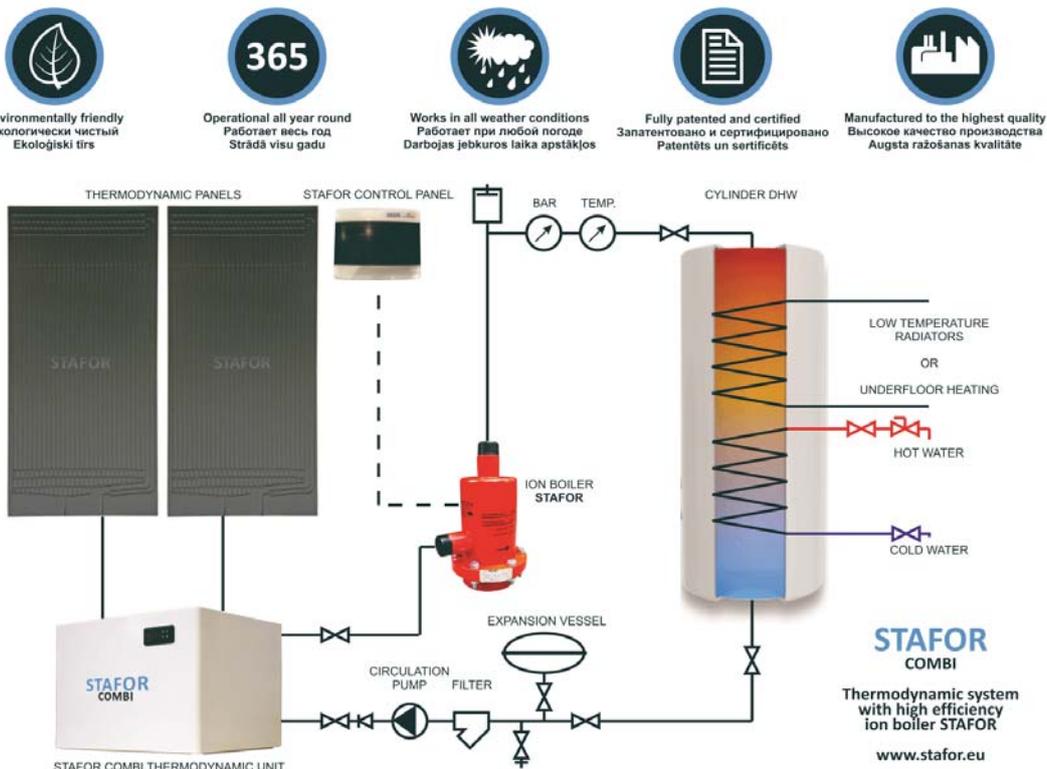
Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Рига, Лāчплēша iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv



Радаторы "KERMI" Германия скидка 25% от цены в магазине!
Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: **67612523, 67627695, 26327967**
ул. Кандавас, 41а, Рига

КОНКУРС КРАСОТЫ ОТКРЫТ

Двор вашего дома в Риге тоже может преобразиться

Лиене ВАРГА

Нынешней осенью у жителей Риги появилась уникальная возможность благоустроить территории своих домов. В рамках Большой толоки-2014 проходит конкурс дворов. Победители конкурса получат бесплатную помощь архитекторов и дизайнеров, которые превратят их дворики в прекрасные места досуга и отдыха.

Большая толока проходит в Латвии с 2008 года, конкурс же дворов проводится пятый год и давно стал популярен. Поскольку Рига вот-вот станет культурной столицей Европы, то нынче преобразование дворов состоится именно в столице.

Участвовать в конкурсе просто. Жителям предлагают сфотографировать собственный двор и обсудить с соседями желаемые перемены. Заявки на благоустройство

нужно подать в оргкомитет конкурса до 27 октября 2013 года (подробнее на сайтах www.talkas.lv и www.riga2014.org).

В начале ноября жюри конкурса выберет четыре двора Риги. В них-то следующей весной и состоятся волшебные превращения. Но архитекторы и дизайнеры начнут работу уже этой зимой. Они проведут встречи с жителями, обсудят их пожелания и создадут проекты благоустройства.

В апреле во время Большой толоки жители дворов-конкурсантов должны принять деятельное участие в их озеленении, устройстве игровых площадок, покраске скамеек и так далее. Также они должны взять на себя дальнейший уход за посадками и инвентарем.

Довольно жаловаться на унылость вашего двора! Сегодня только от вас зависит, стать ли ему красивым. **B**

Осень – традиционное время для толоки. Во время таких мероприятий соседи могут собраться вместе, чтобы благоустроить двор и дом. Список главных осенних работ:

убрать поломанные скамейки, обрезать кусты, привести в порядок клумбы, починить почтовые ящики, вынести рухлядь из подвала, помочь пожилым соседям.



Толока – форма деревенской взаимопомощи.

Её организовывали для выполнения срочных работ, требующих большого количества лиц: сбор урожая, вырубка леса, сооружение домов и т.д. Иногда толоку использовали для общественных работ (строительство церкви, школ, дорог и т.п.). В толоке односельчане работали добровольно и бесплатно. Обычно тот, для которого работали, угощал работников.

Не реже раза в год в Норвегии проводится так называемый дюгнад (*dugnad*). Идея мероприятия ничем не отличается от толоки – жители всего города в назначенный день выходят на улицы и убирают весь мусор. Извещаются жители о предстоящем дюгнаде обычной почтой. К информации о мероприятии прикладывают квитанцию в 200 крон. Если из вашего семейства убираться никто не хочет, нужно эту квитанцию оплатить.

Согласитесь, справедливо, ведь за вас в таком случае работают остальные жители города.

Первый коммунистический субботник состоялся 10 мая 1919 года на Московско-Казанской железной дороге. В мероприятии приняли участие 205 человек. Событие стало поводом для статьи Владимира Ленина «Великий почин».

Долгое время считалось, что традиция субботников началась именно в этот день.



Однако это неправда. Субботники проходили еще при царе и назывались Днем древесонасаждения. Первое такое мероприятие на территории Российской империи было проведено в 1898 году.

Финский аналог субботника – *talkoot*. В отличие от норвежского дюгнада он так и не прижился в крупных городах. Это скорее традиция загородных жителей. *Talkoot* подразумевает не только совместную уборку, но и помощь в ремонте пожилым соседям, восстановление домов, пострадавших во время непогоды, возведение детских площадок и многое другое. Те, кто физическим трудом заниматься не могут, кормят добровольцев или следят за детьми. Явка на *talkoot* в Финляндии свободна, штрафов за пропуск нет. Но отсутствие без уважительных причин подрывает репутацию среди соседей.



Всемирный день окружающей среды, 5 июня, ООН рекомендует отмечать

всему человечеству как «народное событие, сопровождающееся такими красочными зрелищами, как уличные митинги, парады велосипедистов, «зелёные» концерты, посадка деревьев, кампании по рециркуляции отходов и уборке территории».



В Латвии первая Большая толока состоялась 13 сентября 2008 года. Тогда в мероприятии участвовало 50 тысяч жителей из 364 самоуправлений. Было собрано 260 тысяч мешков мусора. Рекорд посещаемости толоки был поставлен

в 2012 году, когда на большую уборку страны вышли 210 тысяч участников.

В прошлом апреле встреча не удалась, потому что была плохая погода. Латвию тогда чистили «только» 85 тысяч человек.



В Соединённых Штатах тоже ежегодно проводится всеобщий субботник. Называется он Днём древесонасаждения (*Arbor-day*). 22 апреля учителя вместе с учениками, а также с их родителями выходят на посадку саженцев и цветов, а заодно убирают и территорию вокруг.