

Делаем Вместе!

№11 (63), ноябрь 2013

ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ЗАДЕРЖИВАЮТСЯ

Стр. 10–11

Новости из Сейма о законах, которых мы ждем

СИТУАЦИЯ: СЧЕТЧИК

Стр. 10

RĪGAS ŪDENS ВРЕТ

ЗАКАЗЫВАЕМ ДОСРОЧНУЮ

ВЕРИФИКАЦИЮ ОБЩЕГО ПРИБОРА

Самое важное о жизни коммунальных услугах

КРАСНАЯ ЦЕНА НАШИХ КВАРТИР

В 2014 году для некоторых жителей Риги повысится и налог на недвижимость, и плата за аренду земли под домом

Подробнее на стр. 6–8



УЛ. ЛЕМЕШУ, 17:
«У НАС КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ –
0,02 LS В МЕСЯЦ!»

Что позволило дому понизить расходы воды и теплоэнергии? Рассказывают жители на стр. 9

ВРЕМЯ ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЯ

Как внести поправки к смете домоуправления на 2014 год?

Илона МИЛЛЕР

В октябре многие управляющие ознакомили жителей со сметами на обслуживание в 2014 году. Клиенты Rīgas namu pārvaldnieks нашли важный документ в своих почтовых ящиках, клиенты многих других домоуправлений получали смету в офисе обслуживающей организации или распечатывали с домашней страницы. Напомним, сообщество собственников имеет право обсудить смету и обратиться к управляющему со своими предложениями. В этом году управляющие ждут ответа до 6 декабря.

Вот, какое письмо пришло в редакцию:

«Мы живем в Кенсарагсе. В прошлом году мы вносили в накопительный фонд по 15 сантимов с квадратного метра жилплощади в месяц. Это позволило нам накопить около 5000 латов на нужные дому работы, которые и были проведены по трехсторонним договорам.

Жители довольны сотрудничеством, видят результат и готовы копить деньги дальше. Нам предстоит поменять водопровод, сделать косметический ремонт и т. д. Но в смете на 2014 года наш участок домоуправления Daugava предусмотрел на ремонтные накопления всего три сантима с квадратного метра.

Наверное, управляющий нас пожалел, постарался снизить общую плату за обслуживание. Но мы из домов, которые жалеть не нужно. Мы готовы по-старому платить в ремонтный фонд по 15 сантимов. Как нам правильно принять решение и сообщить об этом домоуправлению?»

Для жителей, которые до 6 декабря 2013 года хотели бы внести в домоуправление свои предложения по плану ремонтов, напоминаем, что изменения сметы нужно согласовать с остальными собственниками квартир. Предложение дома считается действительным, если за него проголосовало не менее 50% владельцев жилья плюс один голос.

У дома есть два варианта принятия поправок к смете: на общем собрании или путем опроса. Но управляющий примет протокол решения, только если он оформлен по правилам. Для этого жителям нужно соблюдать установленный Законом о квартирной собственности порядок проведения общего собрания или опроса. **B**

КАК ПРАВИЛЬНО ГОЛОСОВАТЬ?

«18 статья. Порядок принятия решений сообществом владельцев квартир

1. Порядок и вид принятия решений сообщества собственников квартир устанавливает само сообщество собственников квартир в порядке, предусмотренном данным законом.

2. По вопросам, находящимся в компетенции сообщества владельцев квартир, решения могут быть приняты следующими способами:

- 1) на общем собрании собственников (19-я статья);
 - 2) не созывая общего собрания собственников – путем опроса (20-я статья);
 - 3) другим образом – придя к соглашению (21-я статья).
3. У всех решений сообщества владельцев квартир имеется одинаковая юридическая сила независимо от того, каким из способов, упомянутым во второй части этой статьи, они приняты.

4. Сообщество владельцев квартир может определить, какие вопросы могут быть решены только на общем собрании собственников.

5. Все решения, принятые сообществом собственников квартир, должны быть оформлены в письменном виде.

...
19 статья. Порядок созыва и проведения общего собрания собственников

1. Общее собрание собственников созывается по инициативе одного или нескольких владельцев квартир или управляющего в порядке, предусмотренном законом.

2. На общее собрание собственников каждый собственник должен быть приглашен не позже, чем за неделю, путем письменного или любого другого приглашения, установленного сообществом владельцев квартир. В приглашении указывается место, время и рабочий порядок собрания.

3. Общее собрание собственников имеет право принимать решения, если в нем принимают участие владельцы квартир, представляющие не менее половины всех квартирных собственности. Если определенное количество владельцев квартир не является на собрание, оно считается несостоявшимся.

4. Владельцы квартиры, явившиеся на общее собрание, регистрируются в порядке регистрации участников.

5. На общем собрании собственников выбираются руководитель собрания и протокист.

6. Порядок, в котором созывается общее собрание собственников и оформляются принятые на нем решения и протоколы, определяет сообщество владельцев квартир.

...
20 статья. Порядок принятия решений сообществом владельцев квартир без созыва общего собрания

1. Владельцы квартир имеют право принимать решения, не созывая общего собрания собственников, путем опроса, если только сообщество владельцев квартир не определило, что соответствующие вопросы должны решаться только на общем собрании собственников.

2. Если решение принимается без созыва общего собрания собственников – путем опроса, управляющий или другое доверенное лицо сообщества собственников квартир высылает собственнику квартиры письменный проект решения по соответствующему вопросу, а также документы, связанные с принятием решения, указав срок, до которого владелец квартиры имеет право голосовать «за» или «против». Срок не может быть короче двух недель с момента отправки проекта решения. Если владелец квартиры не предоставил письменного ответа в соответствующий срок, считается, что он голосовал против принятия решения.

3. Управляющий или другое уполномоченное сообществом собственников квартир лицо в течение пяти дней готовит и рассылает всем владельцам квартир протокол голосования. В протоколе голосования указывают:

- 1) день отправки проекта решения и срок, предоставленный владельцам квартир для голосования;
- 2) принятое решение и связанные с ним результаты голосования;
- 3) по требованию владельцев квартир – содержание различных мнений;
- 4) прочие важные сведения о голосовании.

4. По требованию любого владельца квартиры управляющий или другое уполномоченное сообществом собственников квартир лицо предоставляют результаты голосования других владельцев квартир.

5. Порядок, в котором сообщество владельцев квартир принимает решение, не созывая общего собрания собственников, то есть путем опроса, определяет сообщество владельцев квартир».

Из Закона о квартирной собственности

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

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
 Очистка крыш от снега и льда
 ул. Кр. Барона, 119
 Моб.: 27772120
 www.abcjumts.lv

КАК СДЕЛАТЬ РАЙОН БЕЗОПАСНЫМ?



Общество *Kaimiņu drošība* действует по принципам международной сети *Neighborhood watch*. Главная идея движения заключается в том, что только сами жители могут по-

соседней Эстонии соседские патрули действуют во многих районах. Впрочем, их участники не обязательно ходят по району, чаще они просто с бдительностью относятся к происходящему

Общество *Kaimiņu drošība*, поставившее перед собой цель ввести в Латвии систему общественной безопасности, нынешней осенью провело цикл обучающих семинаров для активистов. Полтора десятка горожан учились тому, как отвести преступников от своих домов и районов.

настоящему позаботиться о собственной безопасности.

– Интересна история создания соседского дозора, – рассказывает ассистент руководителя проекта Юрий Кейш, – в одном городе грабитель напал на женщину. Она сопротивлялась, и злодей ударил жертву ножом. Женщина истекла кровью и погибла. Позже полиция выяснила, что крики несчастной слышали не менее 11 жителей окрестных домов, но все надеялись, что на шум выбежит кто-нибудь другой.

После этого происшествия люди ужаснулись собственному равнодушию и ввели новые принципы: за безопасность района должны отвечать все и каждый. В Англии, Америке и даже в

доме и во дворе. Чуть что – звонок соседям: «Пойдем-ка взглянем, что за непонятные ребята в подъезде ошиваются», или сразу звонок полиции. На территории таких районов имеются специальные таблички, и воришки опасаются сюда соваться.

В Латвии общество *Kaimiņu drošība* было создано в 2007 году и преследовало следующие цели: объединить жителей для обеспечения общественного порядка в их районах, научить людей сотрудничать с полицией и охранными фирмами, уменьшить количество преступлений в жилых районах, а также представлять интересы жителей в переговорах с властями.

До сих пор проект держался на активности отдельных участников, од-

нако в 2013 году он получил финансирование Европейского социального фонда в размере 10 150 латов. Деньги потратили на обучение активистов членов общества *Kaimiņu drošība* и их партнеров по сотрудничеству *Rīgas Apsaimniekotāju asociācija un Latvijas Drošības Biznesa asociācija*, которые в будущем будут передавать знания соседям.

– Мы провели три семинара, – рассказал Юрий Кейш, – на которых рассказывали активистам о международном опыте соседских патрулей, о возможностях сотрудничества с полицией и управляющими, о помощи, которую они могут получить от головной организации. Также на средства Европейского социального фонда на латышский язык переведены методические материалы, их можно найти на нашем сайте kaiminudrosiba.lv.

В семинарах участвовало 15 членов общества, некоторые сразу стали применять полученные знания в жизни. Например, жители Болдераи. Дом одного из них находится поблизости от пункта приема металлолома, и из общих помещений многоэтажки давно вынесено все более-менее ценное. По милости воришек жители много раз оставались без электричества и отопления.

– Но представитель дома уже начал работу в своем секторе. Мы помогли этому человеку познакомиться с полицейскими, работающими в районе, и жители вместе с властями разработали общую стратегию защиты, – говорит Кейш.

В будущем обучение членов *Kaimiņu drošība* продолжится на местах. К людям, обращающимся в общество, будет выезжать инструктор. Он поможет и с оценкой ситуации, и с налаживанием контактов с полицией. Для

начала важно, чтобы в доме нашлись хотя бы двое-трое людей согласных зорко присматривать за порядком и обучать этому соседей.

К концу года *Kaimiņu drošība* намерено обобщить результаты образовательной программы и сообщить о дальнейших планах. Система общественной безопасности Риге бы пригодилась, и хорошо, что нам снова об этом напомнили.

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

Проект на 92,7 % финансируется из средств Евросоюза при посредничестве Европейского социального фонда. Вся деятельность проходит под эгидой Государственной канцелярии в сотрудничестве с Общественным интеграционным фондом. **В**

ФАКТЫ

■ Рынок недвижимости в Риге оживился: в первом полугодии 2013 года количество проданных квартир увеличилось на **17%**, количество проданных домов – на **25,4%**. Большая часть сделок совершается с серийными квартирами, удельный вес новостроек – **10–15%**. Всего за шесть месяцев в Риге новые хозяева появились у **4000** квартир.

■ Рижская дума планирует ввести скидку по налогу на недвижимость для жителей реновированных домов. Ожидается, что они будут оплачивать только 10% от стандартной суммы налога. Таким образом самоуправление надеется стимулировать программу утепления.

■ Государственная полиция предупреждает, что в Риге действуют мошенники, выманивающие у людей крупные суммы денег при продаже квартиры. Мужчина средних лет, представившийся Димой, познакомился с пожилой парой, желавшей продать квартиру и купить жилье подешевле. Он предложил свою помощь, действительно нашел покупателя и помог хозяйке квартиры оформить документы у нотариуса. Однако в машине, куда доверчивая женщина села позже, он выманил у нее все полученные деньги – **34 800** евро. Пожилая женщина поверила, что должны временно отдать деньги, чтобы получить мифическую справку о доходах. Полиция предполагает, что злодей ищет новые жертвы.

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



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

Газета «Делаем вместе!»

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

Отдел рекламы: 29147618
<http://www.vmeste.lv>

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

Тираж: 20 000

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 декабря

ЯНИС АБАШИН: «НЕ ПОК

Иногда залитые владельцы застрахованных квартир не получают ни сентима

Марина МАТРОНИНА

В народе говорят: «Страховой агент должен уметь сначала напугать, а потом обнадежить». В Латвии иногда происходит иначе: владельцев квартир только пугают. В почте редакции накопились вопросы от жителей, которые не могут добиться возмещения ущерба за затопление квартиры. Еще больше вопросов от людей, которые сами виноваты в затоплении соседей и попали под давление страховщиков.



Фото: DIEMAS MEDIA AGENS

Янис Абашин, президент Латвийской ассоциации страховых компаний

Письмо

«Два месяца назад на чердаке прорвало аварийную трубу. Я живу на последнем этаже в застрахованной квартире, у меня с потолка лился водопад. В тот же день я вызвал представителей страховой компании. Сначала мне обещали оплатить ущерб, который я сам оцениваю в несколько тысяч латов (был затоплен потолок, стены и пол, испорчена мебель). Но через несколько дней страховщик прислал мне отказ.

Я был шокирован, стал разбираться. Выяснилось, что два года назад домоуправление предлагало нашему дому отремонтировать данную аварийную трубу, для чего жителям советовали создать ремонтный фонд. Большинство участников общего собрания из соображений экономии от этого отказались.

Теперь работник страховой компании говорит: «Вы знали, что труба аварийная и сами, как один из собственников дома, отложили ремонт. Следовательно, вы виноваты в затоплении».

Но я не участвовал в общем собрании, проголосовавшем против ремонта. Более того, я первый раз слышу об аварийной трубе. Неужели у меня нет никаких шансов получить возмещение ущерба?»

Михаил

Квартира застрахована, а ущерб не оплатили

Наш разговор с президентом Латвийской ассоциации страховых компаний Янисом Абашиным мы начали со случая, приключившегося с Михаилом.

– Вместо страхового полиса человек купил кота в мешке, – прокомментировал ситуацию господин Абашин. – При приобретении страховки обязательно надо проверить, какой ущерб покрывает страховщик, а какой нет.

– Но человек не мог предусмотреть такого поворота событий и был уверен, что страхует квартиру от любых несчастий.

– Я вашего читателя отлично понимаю. Квартира затоплена по причине неисправности общего водопровода. Страховщик говорит: «Вы, как один из представителей сообщества собственников квартир, несете солидарную ответственность за решение общего собрания. В лице общего собрания вы не хотели ремонтировать трубу и должны сами отвечать за последствия».

– Но Михаил не следил за решениями общего собрания.

– Следить за состоянием дома и предложениями управляющего – обязанность собственника квартиры. Основной же принцип страхования заключается в том, что полис защищает человека от НЕОЖИДАННОГО

происшествия. В случае с Михаилом управляющий предупредил об аварийном состоянии коммуникаций и предлагал жителям ремонт. Авария стала следствием их отказа делать ремонтные накопления и была предсказуемой.

– Выходит, права собственника отдельной застрахованной квартиры, противоречат его же правам, как одного из собственников дома?

– Именно так.

– Предположим, человек не имеет возможности получать сообщения управляющего и участвовать в общих собраниях, потому что живет за границей или слишком занят. Может ли он обезопасить себя от «предсказуемых» аварий?

– Окончательное решение по оплате ущерба зависит от конкретной страховой компании. В Латвии есть предприятия, которые компенсируют такой ущерб без всяких условий. В свою очередь, есть компании, которые сначала проверят, участвовал ли клиент в голосовании против ремонта трубы. А есть компании, которые сразу откажутся выплачивать деньги.

– Как заранее узнать, что именно компенсирует мой страховщик?

– При оформлении полиса владельцы квартир должны читать условия страхования. Я понимаю, трудно углубиться в убогий текст, набранный маленькими буквами. Но именно от этих условий зависит, в каких случаях вы получите деньги.

– Если в условиях страхования ничего не сказано о действиях страховщика в случаях «предсказуемой» аварии общих коммуникаций, может ли человек защищать свои интересы в суде?

– Да, но сначала разумно пройти все предварительные этапы. Во-первых, со страховщиком всегда нужно говорить. Если вы, как пострадавшая или виновная сторона, начнете выдвигать ультиматумы, большинство компаний перейдет на юридические приемы и подавит вам грамотно составленными бумагами. Во-вторых, если в переговорах со страховщиком соглашение не достигнуто, нужно обращаться в омбуд Латвийской ассоциации страховых компаний.

– Что это такое?

– Наш омбуд рассматривает жалобы людей на страховые компании по всем видам страхования.

– Что клиенту даст положительное решение омбуда?

– Если омбуд ассоциации признал действия компании неверными, страховщики в 90% случаев выполняют его решение.

– Но ведь омбуд может встать на сторону страховщика. Как дальше защищаться клиенту?

– Часть клиентов отправляется в Центр защиты прав потребителей (PTAC). Но в спорных вопросах страхования PTAC большой помощи оказать не может. Оттуда людей снова посылают в нашу ассоциацию. Вторая часть клиентов пишет жалобы в Комиссию рынка финансов и капитала (FKTK), надзирающую за страховщиками. Однако и это не имеет большого смысла, потому что FKTK следит в основном за платежеспособностью страховых компаний.

– Значит, нет смысла тратить время в этих организациях?

– Да, и потому после неблагоприятного для клиента решения омбуда правильнее всего обращаться в суд.

– Много ли в Латвии судебных дел, связанных со страховыми вопросами?

– Статистику никто не ведет, но в последнее время участились жалобы на невозмещение ущерба после затопления из-за прорванных труб. Этот вопрос усложнен невнятными имущественными отношениями в многоквартирных домах: в Латвии существуют весьма условные сообщества собственников квартир и вполне реальные общества собственников, есть квартиры приватизированные, а есть муниципальные. Хаотическая ситуация наблюдается и с общей собственностью, которая в одном доме перенята жильцами, а в другом остается на балансе самоуправления.

Письмо

«Мне 80 лет, и три года назад я затопила соседей. Из лопнувшей трубы вытекло ведро-другое воды. Соседи ко мне с претензиями не обращались, поэтому я посчитала конфликт закончившимся. Но недавно коллекторская фирма сообщила, что я должна возместить страховой компании затраты на ремонт в соседской квартире. Маленькую утешку оценили в чудовищную сумму – 1800 латов. Вдобавок дело было сразу передано фирме по взысканию долгов. У меня много вопросов. Почему страховщики вспомнили о регрессе только через три года? Почему сразу передали дело коллекторам, не предоставив мне возможности оспорить суть требований?»

Тамара



«Вот вам счет на 700 латов!»

– Гражданское законодательство позволяет страховщику выдвигать регрессные требования в течение десяти лет, – говорит Янис Абашин. – Обычно компании обращаются к виновному в затоплении человеку сразу после выплаты компенсации пострадавшему. Это я называю примером хорошей практики. Отложить регрессное требование на три-четыре года? Это законно, но странно.

– Разве страховая компания не должна сразу предупредить виновного владельца квартиры о возможности предъявления претензий?

– Закон не предусматривает за компанией такой обязанности. Но на практике представители крупных страховщиков стараются сразу сходить к виновному.

– Что делать виновному, если страховой представитель не пришел? Надеяться, что пронесет?

– Ни в коем случае, он должен сам искать контакта со страховой компанией соседей, не прятаться и следить за продвижением дела.

– Как следить, если виновный человек иногда даже не знает, что залил соседей?

– А вот такого не может быть. Представитель страховой компании

КУПАЙТЕ КОТА В МЕШКЕ!»



должен осмотреть пострадавшую квартиру и подняться к виновному, чтобы выяснить место и причины утечки. Далее он нанимает сертифицированного сметчика или ремонтную компанию, которые подсчитывают стоимость ремонта.

– Конечно, это будет не самая дешевая смета.

– Страховые компании поручают ремонты официально работающим строительным компаниям, поэтому должны оплатить не только стоимость работ, но и все налоги.

– Читательница сообщает, что в залитой квартире была мокрой одна стена, а страховая компания оплатила ремонт всей комнаты. Виновные в залитии жители всегда подозревают, что это мошенничество.

– Основной принцип страхования заключается в том, чтобы вернуть застрахованное помещение в первоначальное состояние. Если стены до затопления были одинакового цвета, то должны быть одинаковыми и после ремонта. Специалисты-строители предупреждают: «Если мы покрасим одну стену, по цвету она будет отличаться от остальных». Страховщик в таком случае по просьбе владельца пострадавшей квартиры вынужден ответить: «ОК, красим все». Потом он поднимается на этаж выше и говорит виновному: «Вот вам счет на 700 латов!»

– А человек в верхней квартире хватается за голову: «Почему 700 латов, если красная цена ремонта всей затопленной комнаты – 200 латов?»

– Потому-то и важно вступать в переговоры. Виновный может попросить нижнего соседа не перекрашивать все стены. А в случае разногласий ему позволено привести своего сертифицированного строительного эксперта для оценки ущерба.

– Не получится ли так, что в затопленной квартире вместо ремонта советского времени сделают евроремонт – и все это за счет виновного соседа?

– Страховые компании не благотворительные организации, деньгами они не бросаются, потому что не знают, смогут ли получить компенсацию от виновного лица. Вместо обоев двадцатилетней давности никто не станет класть венецианскую штукатурку. Да, если квартира была в плохом состоянии, то какое-то улучшение владелец получит, но разница не будет космической.

Коллекторы появляются без предупреждения

– Может ли страховщик передавать право на регресс третьим лицам – коллекторам?

– Фактически законодательство это позволяет. Требование можно

передать коллекторам мгновенно, без предупреждения виновного. В таком случае третьи лица действуют на основании доверенности от страховщика, а иногда даже выкупают долг.

– Но виновный человек теряет возможность оспорить требование, ведь коллектор будет выбивать долг без обсуждения обстоятельств залития. Разве это не ущемляет права жителей?

– К сожалению, если страховая компания законно передала взыскание третьим лицам, у виновного в залитии действительно мало возможностей спорить. Но я не думаю, что страховщики злоупотребляют сотрудничеством с третьими лицами. Сначала они пытаются взыскать средства сами.

– Как защищаться виновному человеку, чтобы через три года после аварии не получить неожиданного счета?

– Рецепт все тот же: идите к страховой компании, идите к соседям, следите за развитием ситуации. В противном случае окажется, что страховщик действительно проснулся через три года, нашел старые спорные дела и продал их коллектору.

– В каких случаях страховщик может взыскивать долг только через суд?

– Независимо от суммы долга или условий происшествия страховщик имеет право выбрать, как действовать – через суд или коллектора.

Как определить зоны ответственности?

– Жители часто задают вопрос о зонах ответственности в жилом доме. Например, непонятно, кто должен отвечать за затопление, если течь дало место соединения квартирного водомера с общей трубой. Как эти вопросы решают страховые компании?

– Представитель страховщика должен разбираться в документах. То, за какие трубы отвечает собственник квартиры, а за какие – управляющий, определяется договором на управление или обслуживание, иногда в виде отдельных приложений. Если в договоре такого пункта нет, страховщик действует на основании нормативных актов. Например, правила Кабинета министров определяют, что квартирные батареи являются общей собственностью дома, поэтому при протекании стандартной батареи ущерб возмещает товарищество собственников или обслуживающая организация.

От редакции. Но и тут варианты могут быть разными. Например, если владелец квартиры заменил батарею без проекта и согласования с управляющим, то он и несет ответственность за утечки из радиатора или

мест соединения с общим теплопроводом.

По похожему принципу определяется ответственность за вентили перед квартирными счетчиками воды. Если вентили были заменены сантехником домоуправления, ответственность, как правило, за них несет обслуживающая организация. Если человек при замене счетчиков заказал замену вентилей частной компании, в случае утечки через соединение возмещать ущерб затопленным соседям придется самому владельцу квартиры. Такой комментарий в свое время дал нашему изданию представитель технической службы Rīgas namu pārvaldnieks Андрис Силиньш (№ 48, август 2012).

– Что, если авария на общих коммуникациях произошла из-за невнимательности управляющего, вовремя не предусмотревшего ремонт? Как поступит страховая компания?

– Страховщики возместят ущерб владельцу пострадавшей квартиры. Затем обратятся к обслуживающей организации с регрессным требованием. Увы, практика показывает, что получить деньги от управляющего не просто, эта система находится в периоде становления. С большими компаниями обычно нет проблем. Но если управляющий работает с одним-двумя домами, что с него возьмешь? Он гол как сокол.

Есть полис, защищающий виновника залития

– Какие еще нюансы нужно знать владельцу квартиры, чтобы не промахнуться с оформлением страхового полиса?

– Важно застраховать квартиру на правильную сумму. Бывает, что жилище застраховано на пять тысяч латов, но в ней сделан ремонт на сумму 50 тысяч латов.

– Что произойдет, если дорогой чудо-ремонт будет залит, а страховка невелика?

– Страховщик не заплатит пострадавшему все 50 тысяч, это ясно. Он оценит ущерб пропорционально размеру страхового полиса. Например, дом на 100 квадратных метров застрахован на пять тысяч латов. Во время пожара там выгорает комната на 10 квадратных метров. Страховая компания оплатит ремонт в объеме 1/10 части от общего риска.

– Можно ли оспорить смету страховщика на ремонт? Виновному лицу такие сметы всегда будут казаться слишком большими, а пострадавшему – маленькими.

– Любая сторона имеет право заказать своего эксперта, который составит аргументированный акт о том, почему ремонт должен стоить дешевле или дороже.

– Предположим, у пострадавшего будет «дорогая» смета от страховщика, а у виновного – «дешевая» смета от независимого эксперта. По какой будет проведен ремонт?

– Обе сметы покажут пострадавшему. Если он согласен на работы, предусмотренные альтернативным экспертом, страховщик только порадует. Он выплатит меньше денег.

– А если пострадавший настаивает на дорогом ремонте?

– Работы проведут по смете страховой компании. А виновный в залитии владелец квартиры должен будет в суде доказывать, что смета страховщика была завышена.

– Как именно страховщик оплачивает ущерб?

– Чаще всего он оплачивает работу ремонтной компании. Но бывает, что клиент говорит: «Я сделаю ремонт сам, заплатите мне наличные». У страховой компании есть право выдать компенсацию на руки пострадавшему. Это даже выгодно для страховщика, поскольку позволяет избежать НДС.

– Человек может получить деньги на полный ремонт комнаты, а в действительности только подклеит обои и «заработает» на залинии.

– Страховщики редко просят от пострадавшего отчета за потраченные деньги. Мало кто хочет бегать за клиентом и требовать, чтобы он действительно закрасил желтое пятно на потолке.

– Расскажите, есть ли возможность застраховать весь жилой дом?

– Да, такие полисы на рынке предлагаются. Обычно сообщества собственников страхуют дом от пожаров, всех проблем с крышей, аварий на общих участках инженерных коммуникаций.

– Если мы решим застраховать весь жилой дом, то можно ли обойтись без отдельного страхования квартир?

– Нет, при страховании дома действие полиса распространяется только на общую собственность. Каждому владельцу квартиры нужно отдельно застраховать свое имущество.

– Последний важный вопрос: могу ли я застраховаться на случай, если в квартире лопнут трубы и я сама залью соседей?

– Да, для этого понадобится полис гражданско-правовой ответственности. Он покроет не только ваши затраты в случае, если вы зальете соседей, но и многие другие виды ущерба. Например, страховая компания оплатит затраты, если ваш ребенок разобьет соседям окно, ваша собака покусает прохожего или вы сами в запале полезете в драку и пострадавший обратится в суд. **В**

СКОЛЬКО СТОИТ ВАША КВАРТИРА?

Некоторых владельцев жилья в Риге в 2014 году ждет рост налога на недвижимость

Марина МАТРОНИНА

В ноябре Государственная земельная служба сообщила об изменениях кадастровой стоимости жилья и земли в 2014 году. Жителей спальных районов Риги огорчу: дешевле не стало, поэтому налоги на недвижимость, а особенно аренда за землю под домом будут бить по кошельку по-прежнему. Но особо неутешительны новости для жителей ближнего и дальнего центра столицы.

Рынок стоит, кадастр повышается

Каждый год Государственная земельная служба пересчитывает кадастровую стоимость нашей недвижимости, ориентируясь на рыночные цены. Задача специалистов – на 90% приблизить кадастровую оценку к реальной. Нынешней осенью ГЗС предупредила, что общая стоимость зданий в Риге повысится на 4%, земли – на 5%.

В действительности львиная часть квартир и домов Риги сохранит действующую кадастровую стоимость, но есть районы, где повышение будет чувствительным (например, Межциемс и Межапарк +7%, Скансте +12%, Старая Рига +17%).

Повысится и кадастровая стоимость части рижских земель, в том числе – участков под многоквартирными домами. Изменения коснутся ближнего и дальнего центра, где не так много объектов раздельной собственности, однако части владельцев квартир в 2014 году все-таки придется платить за аренду земли на 5-20% больше.

Наши читатели понимают, что кадастровая стоимость – не декоративный элемент, от нее зависит размер налога на недвижимость и другие платежи. Поэтому после публикации годовых обзоров ГЗС жители всегда задают много вопросов. Например:

Почему кадастровая стоимость наших квартир повышается, пока рынок, по данным компании *Latvio*, уже два года стоит на средней отметке 600 евро за квадратный метр?

Почему с 2007 года рыночная стоимость на квартиры упала вдвое, а то и втрое, а кадастровая понизилась на жалкие 20-50 латов и опять возвращается к прежним значениям?

И, наконец:

Как повышение кадастровой стоимости повлияет на финансы моей семьи?

На эти вопросы ответил директор департамента оценки недвижимости ГЗС Гатис Калниньш.

71 тысяча квартир в Латвии подорожает

– В 2012 году, комментируя изменение кадастровой стоимости объектов на 2013 году, вы рассказали, что кадастровая стоимость 87% квартир Латвии не изменится. Как обстоят дела с прогнозом на 2014 год?

– В 2014 году прежнюю кадастровую стоимость сохраняют 86% или 483 600 квартир Латвии.

– Сколько квартир переживут рост кадастровой стоимости, начиная с 1 января?

– По данным нашего обзора, это 71 000 квартир. Еще 1% квартир переживут падение кадастровой стоимости.

– Можно предположить, что общая кадастровая стоимость недвижимости Латвии в 2014 году вырастет. На сколько?

– Мы подсчитали, что общая кадастровая стоимость земли в 2013 году составляла 6,2 миллиарда латов и в 2014 году повысится до 6,5 миллиардов латов. Только нужно понимать, что подсчеты сделаны по техническим данным кадастра, поэтому до конца года возможны колебания. Общая кадастровая стоимость земель в Латвии повысится на 6%.

– Какова общая картина с жильем и строениями?

– Там прирост составит 3%, с 12,4 до 12,7 миллиардов латов.

– Следовательно, в 2014 году Латвия условно «подорожает» на 600 миллионов латов.

– Это действительно так. В прошлом году кадастровые стоимости отдельных сегментов недвижимости по отдельным регионам тоже повышались, по отдельным же падали. Например, уменьшалась стоимость но-



Гатис Калниньш, директор департамента оценки недвижимости Государственной земельной службы

вых поселков частных домов. Поэтому общий баланс Латвии оставался на месте. В 2014 году наша страна станет более «ценной», и этому можно только радоваться.

– Не для всех новость радостная, ведь с повышением кадастровой стоимости повышаются и налоги на недвижимость, и арендная плата за землю под многоквартирными домами. Объясните, почему кадастровая стоимость выросла, если согласно ноябрьскому отчету *Latvio* рыночные цены на квартиры уже два года топчутся на отметке 600 евро за квадратный метр?

– Нельзя сравнивать данные коммерческих фирм о ежемесячных колебаниях цены на недвижимость с данными Земельной книги, в которой фиксируются реальные сделки. Мы пользуемся именно сведениями Земельной книги, а в этой государственной базе данных зарегистрировано 500 тысячи сделок. За свои цифры мы отвечаем.

– Сколько сделок вы учитываете, пересматривая кадастровую стоимость недвижимости на 2014 год?

– Около 87 тысяч. Мы довольно осторожны в выводах, например, не принимаем во внимание сделки с нерезидентами. В селе не считаем сделки со скандинавскими пенсионными фондами, которые инвестируют средства клиентов в латвийский лес. Мы считаем, что это не имеет отношения к реальному рынку. Мы оцениваем только сделки с резидентами, причем делим их на группы, пытаемся отсеять спекулянтов и случаи намеренно заниженных цен.

Пример: Межциемс отставал

– Приведите пример подсчета хотя бы для рижского Межциемса. В этом районе кадастровая стоимость квартир в 2014 году увеличится на целых 7% (с 275 до 300 латов за квадратный метр). Откуда такое резкое повышение?

– В случае Межциемса мы проанализировали сделки со 165 квартирами, происходившие в 2011 и 2012 году. В среднем кадастровая стоимость жилья в этом районе отставала от рыночной на 19%. Мы поставили перед собой цель на 90–95% приблизить кадастровую стоимость к рыночной (это определяет также и Закон о государственном кадастре недвижимого имущества). Такая пропорция уже действует в большинстве районов Латвии и Риги. При пересмотре кадастровой стоимости на 2014 год мы должны были достичь таких же значений в Межциемсе.

– Хорошо, тогда объясните следующий парадокс: в Иманте базовая кадастровая стоимость квартир в 2014 году составит 300 латов, в то время как на портале объявлений *www.ss.lv* продавцы просят не меньше 400 латов за квадратный метр. Куда смотрят ваши аналитики?

– На порталах продавцы требуют максимально возможную цену, да еще маклер вкладывает свою прибыль – 10% от суммы сделки. Реально же покупатели платят на порядок меньше. Я только что посмотрел предложения компании *Reverta*: квартира в Вецмигрависе в хорошем доме продается за 175 латов за квадрат. Но повторю, мы основываемся не на предложениях продавцов, а на реальных данных о купле-продаже. Знающий покупатель всегда сойдет цену и не заплатит за квартиру в Иманте больше 300–350 латов за квадратный метр.

Как премьер Годманис пощадил народ

– Новая система оценки кадастровой стоимости начала действовать в Латвии в 2006 году.

Если вы основываетесь на рыночных ценах за предыдущие два сезона, в кризисных 2008–2009 годах собственники должны были почувствовать резкий рост кадастровой стоимости квартир и земли, а в 2010–2012 пережить такое же резкое понижение под влиянием обвалившегося рынка недвижимости. Почему же такое понижение не состоялось?

– В 2007 году мы зафиксировали максимальные цены на квартиры, которые должны были резко сказаться на кадастровой оценке уже в 2009 году. Во многих местах рыночные цены на квартиры в панельных домах на пике достигали 700–800 и местами даже больше 1000 латов за квадратный метр. Но признаюсь, что последние два года рыночного «пузыря» мы при расчете кадастровой стоимости никогда не учитывали.

– Почему?

– Начался кризис, и премьер-министр Ивар Годманис в 2009 году понял, что так нельзя. Максимальное падение стоимости квартир в то время составляло 7% в месяц. Работая над кадастровой базой на 2009–2010 год, мы получили от правительства задание учесть не только рыночную стоимость, но и прогноз падения рынка на основании данных за последние полгода. Так и получилось, что кадастровая стоимость объектов в 2009 году далеко не соответствовала рыночной за предыдущие два года. В некоторых районах мы заложили в прогноз даже большее падение, чем затем подтвердилось практикой. Например, в Межциемсе пиковая кадастровая стоимость составила всего 310 латов за квадратный метр, а вовсе не 800 латов, как полагалось бы по методике.

Пока элитные дома оцениваются, как «панельки»

– Где в Латвии кадастровые стоимость квартир в 2014 году больше всего повысится?

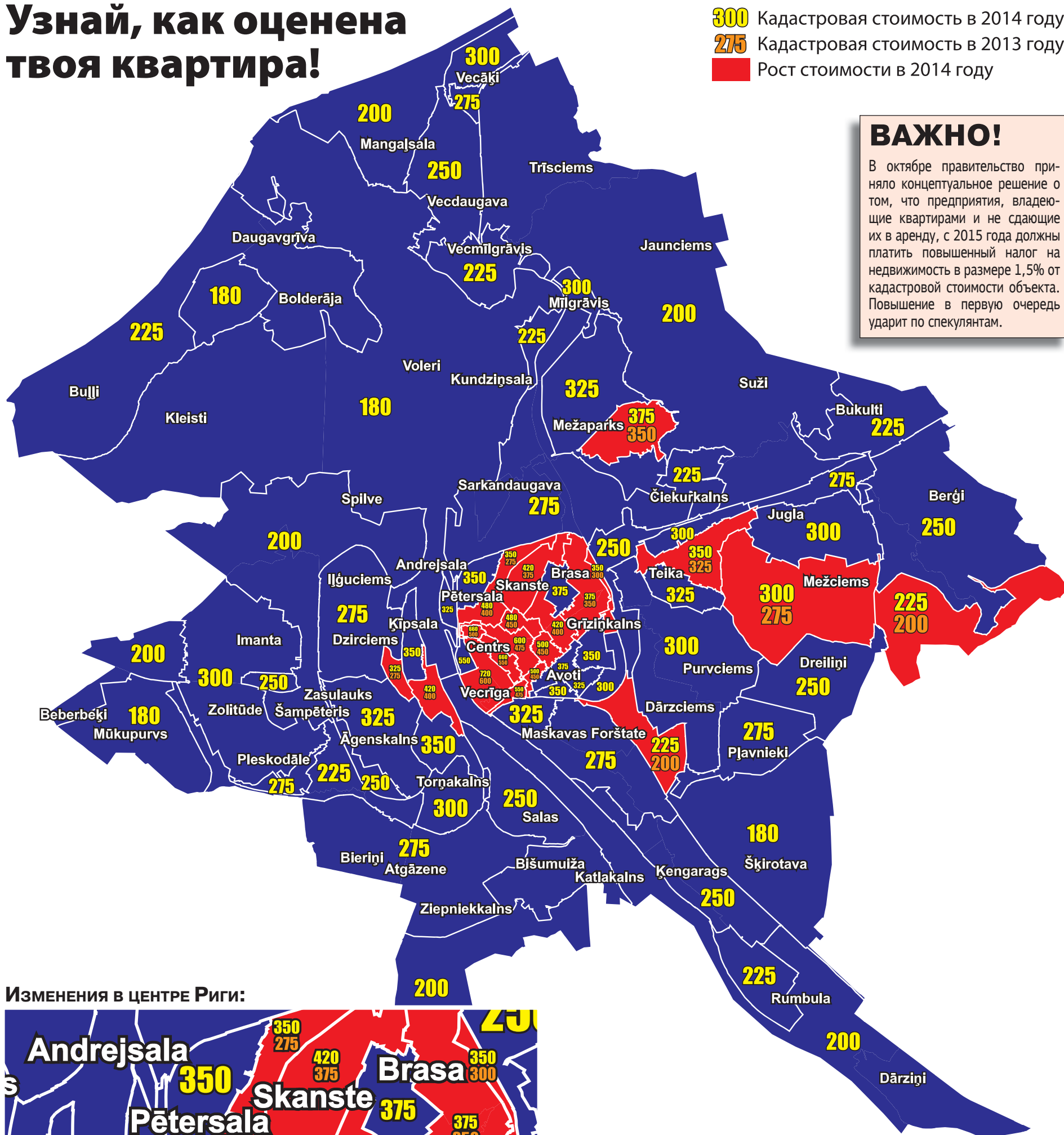
– Это произойдет в центральной части столицы. Подорожает и центральная часть Юрмалы, первая и

Узнай, как оценена твоя квартира!

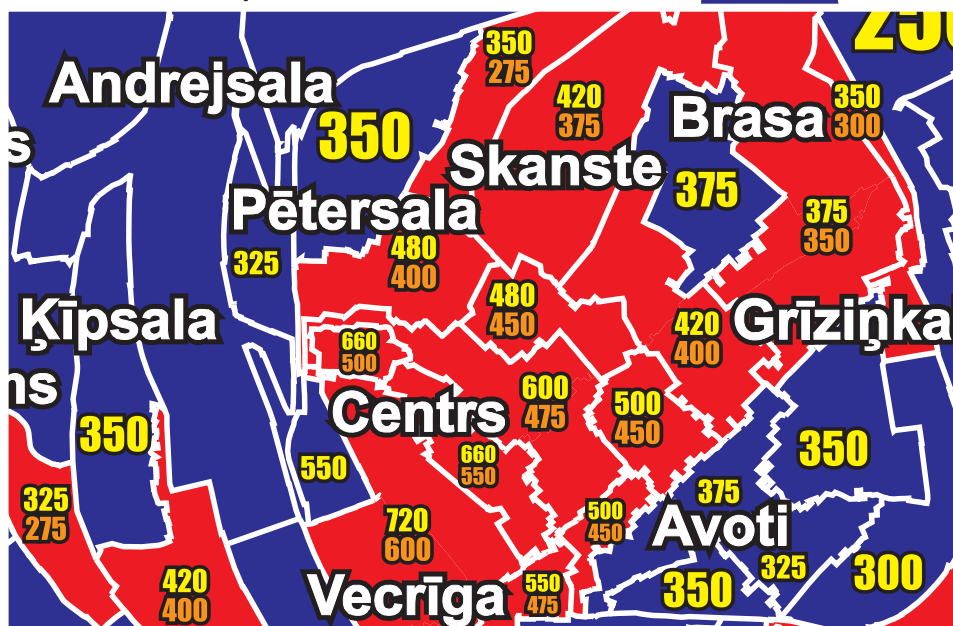
300 Кадастровая стоимость в 2014 году
275 Кадастровая стоимость в 2013 году
■ Рост стоимости в 2014 году

ВАЖНО!

В октябре правительство приняло концептуальное решение о том, что предприятия, владеющие квартирами и не сдающие их в аренду, с 2015 года должны платить повышенный налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта. Повышение в первую очередь ударит по спекулянтам.



ИЗМЕНЕНИЯ В ЦЕНТРЕ РИГИ:



КАК ВЫРАСТЕТ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Согласно Закону о налоге на недвижимость, сегодня владельцы квартир и домов Латвии платят налог по следующим ставкам:

- 0,2% в год, если кадастровая стоимость не превышает 40 000 латов;
- 0,4% в год, если кадастровая стоимость не превышает 75 тысяч латов;
- 0,6% в год, если кадастровая стоимость превышает 75 тысяч латов.

← Начало на стр. 6-7.

вторая линия от моря. Но сейчас у нас назрела большая проблема. В базе кадастра нет данных, которые позволили бы оценить в соответствии с рыночной стоимостью исторические дома, пережившие качественную реконструкцию, и новые проекты. Сегодня мы оцениваем их, как обычные панельные дома, стоящие рядом.

– Что собираетесь с этим делать?

– Хотим пополнить базу данных кадастра сведениями о годах строительства и реконструкции таких домов. Кроме того, Кабинет министров поручил нам более точно оценивать новые и улучшенные проекты. Сейчас кадастровая стоимость квартир в таких домах на порядок ниже рыночной.

– Дома, которые прошли реконструкцию и утепление, тоже хотите оценивать дороже?

– Это гораздо сложнее. Такие здания действительно имеют более высокую рыночную стоимость. Но дома в Латвии утепляются с применением очень разных технологий. В одних жители меняют системы отопления, утепляют подвалы и чердаки, а в других ограничиваются частичными работами. Смешать все в единый котел мы тоже не можем, будем работать над методикой и вопросами получения данных.

– Плохое состояние дома может повлиять на его кадастровую оценку?

– По правилам, мы должны оценивать физическое состояние дома. Если амортизация дома составляет 85% (например, здесь произошел сильный пожар) то его кадастровая оценка будет равна 0. Дом, полностью приведенный в порядок, будет стоить на 40–50% дороже, чем его запущенный сосед.

Ждем перемен с хозяйской землей

– Каковы ваши прогнозы на 2015 год?

– Я надеюсь, что в 2015 году мы сможем привести кадастровую стоимость новостроек в соответствие с ситуацией на рынке. Конечно, многие владельцы квартир в новостройках будут недовольны, ведь это повысит налоговую нагрузку. Они наверняка скажут: «Да, я не пенсионер и не живу в типовой советской многоэтажке, но мне ведь надо выплачивать кредит!» Но мы настаиваем на объективной кадастровой стоимости любого объекта. А как помогать людям с оплатой налога на жилище, должно придумать самоуправление.

– Рига этим уже занимается.

– Я знаю, что задекларированные в Риге лица платят налог на землю в размере 1% от кадастровой стоимости, а незадекларированные – 1,5%. Для владельцев частных домов с большими участками это существен-

ная разница, особенно в районе входе Межапарка.

– Продолжим о прогнозах на ближайшее будущее.

– Я считаю, что вскоре покупатели станут осторожнее в приобретении квартир в домах на хозяйской земле. Люди поймут, что вместе с квартирой они получают нагрузку – обязательную плату за аренду земли. Жилье в таких домах будет терять свою стоимость.

– Вы готовы отдельно оценивать дома на хозяйской земле и дома, стоящие на собственных участках?

– Рыночная информация не дает основания для того, чтобы разработать различные коэффициенты.

– Это разумно: земля под домами должна стоить дешевле, чем свободные наделы рядом.

– Но у нас нет оснований для снижения кадастровой стоимости таких участков. В Земельной книге фиксируются сделки купли-продажи земли под домами, цены не низкие. Интересно, что иные хозяева по частям распродают участок владельцам квартир.

– Значит, жители готовы сразу заплатить землевладельцу большую сумму вместо того, чтобы каждый квартал выкладывать по 10–30 латов с квартиры.

– Практика показывает, что да. Теперь в одном доме мы видим квартиры, выкупившие свои идеальные части земли, и квартиры, этого не сделавшие.

– Почему вы считаете, что кадастровая стоимость квартир в домах на хозяйской земле понизится?

– Это отрегулирует сам рынок: в районах, которые стоят на частной земле, покупатели будут платить за квартиры меньше, чем в районах, где большинство домов имеют собственные участки. Одновременно я ожидаю повышения стоимости квартир в реновированных домах, для этого есть основания: дома становятся экономными и привлекательными. В остальных районах Риги, думаю, кадастровая стоимость в 2015 году останется неизменной или даже понизится вслед за рынком.

Сбить цену

– Могут ли владельцы квартир сообщать в службу Земельной книги с просьбой понизить кадастровую стоимость их недвижимости на основании того, что дом находится в плохом состоянии?

– Существует два концептуальных подхода. Сейчас определить физическое состояние дома можно, заказав его актуализацию в Земельной службе. Раньше запрашивать это могло только сообщество собственников жилья, например, на основании решения

Зоны Риги, где повысится кадастровая стоимость земли



	Повышение на 5-10%
	Повышение на 10–20%
	Повышение на 20% и выше

общего собрания. Теперь обратиться за актуализацией может любой из собственников квартир. Иногда эту работу оплачивает домоуправление, иногда сообщают все жители – это уж как договариваться.

– Всегда ли оказывается, что дом и правда устарел со времени последней оценки, проводившейся при приватизации?

– Наши работники оценивают дом по пяти позициям: общее состояние, состояние внешних конструкций, перекрытий, конструкций крыши и кровельного покрытия. Если дом содержится в порядке, его внутренние коммуникации функционируют, есть отопление, то оснований для пересмотра мало.

– Почему нельзя автоматически понижать кадастровую стоимость домов? Например, каждые 10 лет уменьшать ее на 10%?

– Это второй концептуальный подход, о котором я хотел бы рассказать, – наш план на будущее. Пока мы не получаем информации о реновированных и восстановленных домах, автоматически понижать кадастровую стоимость домов мы не можем. Иначе окажется, что Старая Рига ничего не стоит, ведь там многим домам по 100–200 лет. На деле эти здания прекрас-

но реновированы, квартиры здесь продаются за огромные деньги. В будущем мы хотим получать данные, которые позволят оценивать здание и по возрасту, и по вложениям в его реконструкцию.

Повышение – в ближнем и дальнем центре

– Как сейчас обстоят дела с кадастровой стоимостью земли под многоквартирными домами в Риге?

– В 2014 году повышение коснется участков, расположенных в центральном районе от улицы Экспорта до улицы Пернавис и железнодорожной насыпи. Это центральная часть Риги, здесь кадастровая стоимость повысится на 5–20%. Небольшое повышение видим в Вецакс и Буллуосале. Остальных частях города земельные участки сохраняют прежнюю стоимость.

– Выходит, дороже за аренду хозяйской земли будут платить в основном жители центра столицы?

– Именно так. Хочу заметить, что большая часть многоквартирных домов, стоящих на хозяйской земле,

МЕСТАМИ + 20% К АРЕНДЕ ЗЕМЛИ

Основная часть квартир в типовых многоэтажках Риги стоит 12 000–16 000 латов. Для них повышение налога в случае переоценки кадастра составит 1,6–2 лата в год.

Хуже с владельцами квартир в домах на частной земле. В связи с повышением кадастровой стоимости земли в дальнем центре города в некоторых местах повышение арендной платы на землю достигнет 20%.

находятся на периферии Риги – это Плявниеки, Иманта, тот же Межциемс. Там изменений кадастровой стоимости не будет, следовательно, плата для жителей также не повысится.

Напомним, что по существующему законодательству владельцы многоквартирного дома обязаны заключить договор аренды земли с хозяином участка. Если сторонам не удастся прийти к согласию, плата устанавливается через суд в размере 6% в год от кадастровой стоимости участка (+1,5% в качестве компенсации налога на недвижимость). **B**

ДОМ ПОБЕДИЛ ПЕРЕПЛАТЫ

Отопление в пятиэтажке по Лемешу, 17 в два-три раза дешевле, чем по соседству



Вячеслав Кузин, председатель правления общества собственников Bolderāja 17

Илона МИЛЛЕР

Много лет дом на улице Лемешу, 17 в Болдерае был одним из обычных, довольно неблагополучных рижских домов. Однако за последнее время жители объединились в общество собственников и нашли решением двух самых мучительных проблем нашего времени: высокой платы за отопление и коррекции воды.

Вот это цифры!

Сейчас владельцы квартир на улице Лемешу, 17 получают удивительные счета. Например, согласно последней квитанции владелец трехкомнатной квартиры заплатит за отопление всего 2,5 Ls, а за коррекцию – 0,02 Ls, употребив восемь кубометров воды согласно счетчикам. Сравните эти данные со своими счетами. Например, в моем доме владельцы «трешек» в этом месяце заплатят за тепло по 20 латов.

Секрет дома по улице Лемешу, 17 в первую очередь заключается в везении. В этой пятиэтажке на 90 квартир нашлись люди, желающие работать на благо всего сообщества собственников. А остальные жители, пусть поначалу и со скрипом, но начинания активистов поддержали.

Цель: снизить квартплату

Вячеслав Кузин, председатель правления товарищества Bolderāja 17, созданном в доме по улице Лемешу, 17, рассказывает, что жители объединились еще в 2008 году, во время обсуждения очередной сметы на обслуживание.

цевой стены и установки пластиковых окон в помещениях общего пользования, – перечисляет Кузин.

Помню, первый раз я пришла в этот дом года три назад. Тогда меня поразила не только чистота в подъездах, но и занавески в подъезде. Это супруга Кузина не поленилась сходить в магазин за тюлью и нашить красоты на окна всех пяти этажей. Тогда подумалось: «Вот с таких занавесочек все и начинается». И действительно, сколько бы мы с тех пор с Вячеславом ни встречались, он каждый раз умел удивить.

Сначала Кузин объявил бой коррекции воды:

– Она у нас поднималась под 63%, в среднем каждый месяц пропадало 200 кубометров воды. Мы решили установить во всех квартирах счетчики класса С, с которыми воду не поворачивать. Коррекция и правда упала до 2–4% в месяц. Я уж решил, что сейчас буду на лаврах почитать, но не тут-то было.

Не прошло и полугодия, как злостная разница по воде снова повысилась до 20%. Домовые бабушки и дедушки аж кулаками на Кузина замахали: «Ты такой-сякой, обещал нам снизить коррекцию и подвел, обманщик!»

Как люди «умные» счетчики обхитрили

Кузину и самому обидно показалось, ведь за счетчики 1800 латов общественных денег плачено. Он снова созвал правление дома и поставил вопрос ребром: «Будем внедрять систему дистанционного считывания». Опять споры-переборы. Система отдаленного считывания показаний штука дорогая, нужен пульт на весь дом, нужны датчики на каждом счетчике.

– Но когда я пошел по квартирам с проверкой, оказалось, что без дистанционного считывания наши точные счетчики против коррекции плохо действуют, – говорит Кузин. – Ведь что люди начали делать? Воду они больше не воровали, зато в ежемесячных квитанциях указывали меньшее потребление. Накрутят 10 кубометров горячей воды, сдадут всего пять и сами же на коррекцию жалуются.

В общем, к дисциплине собственников все-таки решили приучать с помощью высоких технологий. Дом заплатил за систему дистанционного считывания еще около 4500 латов. И

что вы думаете – дело пошло. Коррекция понизилась до рекордно низких значений. Кузин подкладывает мне под нос свежую квитанцию, согласно которой он за «лишнюю» воду в ноябре должен всего два (!) сантима.

Теперь жителям дома по Лемешу, 17 не нужно бегать с квитанциями, данные о потреблении воды поступают на компьютер Вячеслава Кузина.

– Я могу хоть каждый день следить, сколько какая квартира воды вылила, данные хранятся в архиве. Хочешь – анализируй, хочешь – просто распечатавай и кучкой домоуправлению передавай, – хвастается он.

Старший – на связи с теплоузелом

Продвинутый дом на Лемешу, 17 на дистанционном считывании показаний водометров не остановился. Года полтора назад Вячеслав Кузин задумался: «А почему это Rīgas siltums у нас регулировкой теплоузла занимается?» Вопрос возник не на пустом месте. В доме вечно кто-то был недоволен холодом, кто-то жарой, а кто-то высокими счетами за отопление.

– Я обратился в компанию NP elektroniks, которая нам счетчики воды переоборудовала, и попросил совета, – говорит председатель правления.

В компании сказали, что могут поставить на теплоузел такую систему управления, которой старший по дому сможет регулировать агрегат, не выходя из квартиры – в компьютере.

Заодно установили в доме и небывалую систему датчиков. Ведь в обычном теплоузле как? Датчик стоит на северной стороне дома. Как только он фиксирует понижение наружной температуры до отметки, например, в +8 градусов, теплоузел включается. А на Лемешу теперь другая система.

– Датчики у нас стоят внутри дома, в четырех самых холодных квартирах. И теплоузел так отрегулирован, чтобы в любую погоду поддерживать там температуру +18 градусов. Хорошо и экономно: мы подключили отопление 1-го октября, на две недели раньше большинства домов Риги, а заплатили за тепло всего 0,036 Ls с квадратного метра.

Следить за температурой в доме и регулировать агрегат Вячеславу Кузину может хоть из Америки. И времени это занимает немного, умная техника сама работает.

Правда, Rīgas siltums такой кузинской самостоятельности не вынес и расторг с домом договор на обслуживание теплосетей: «Вы все настройки собьете, вы систему всю порушите!..» Но прошел год, и никто на Лемешу, 17 пока не жалуется.

– А обслуживание теплосетей мы доверили частной фирме, работники которой приезжают в случае аварий и деньги берут только за реально выполненную работу, – рассказал председатель правления дома.

В плане замена стояков

В 2013 году беспокойный «экономный» дом по Лемешу, 17 сменил обслуживающую организацию. Выбрали компанию Rīgas namu apsaimniekotājs, которой платят только за административные услуги (0,06 Ls) и услуги дворника (0,08 Ls). Остальными деньгами распоряжается правление товарищества собственников.

Из-за экономии на тепле и воде люди могут больше средств откладывать в ремонтный фонд дома. Зимой они платят по 0,06 Ls с метра жилплощади, летом – по 0,15 Ls. За год таким образом набегают около 8 тысяч латов. Жить можно и даже неплохо жить.

В доме уже заменили часть коммуникаций, теперь дело за стояками. Их в пятиэтажке 22, и замена стояков обойдется жителям примерно в 20 тысяч латов.

– Но после этого наш дом станет совсем как новый, – радуется Жанна, старшая по первому подъезду, – мы лет 10–15 будем спокойно жить без аварий.

Не состоялось

Было у Кузина в планах еще одно большое мероприятие – установка индивидуальных счетчиков тепла в квартирах. Хочет человек погорячее батарею – открывает вентиль на батарее сильнее, но и платит дороже. Специалисты утверждали, что таким манером дом может сэкономить еще 10% теплотенергии.

– Но потом я маленько испугался, – признал Вячеслав. – Во-первых, надо было все 360 батарей дома переоборудовать и везде датчики поставить, а это 16 000 латов. Во-вторых, с жителями требовалось проводить разъяснительную работу, чтобы понимали, во сколько им дополнительные градусы обойдутся. Посчитал я и решил, что пока эта система в нашем доме себя не окупит. А люди и так довольны – тепло в два-три раза дешевле, чем в пятиэтажке рядом.

О своем опыте Вячеслав рассказывает с умыслом: хочет, чтобы другие дома Риги задумались. Может, кто и заинтересуется опытом болдерайской пятиэтажки и перестанет набивать себе шишки на коррекции и дорогом отоплении. Главное ведь – начать. **В**

КАК ПРОВЕСТИ ДОСРОЧНУЮ ВЕРИФИКАЦИЮ?

✉ **«В нашем доме большая коррекция воды. Мы написали заявление в предприятие Rīgas ūdens, просили прислать инспектора, но никто так и не пришел. Мы уверены, что причина в неисправном общем счетчике, который принадлежит городскому водоканалу. Что нам делать?»**

Вопросами коррекции воды в доме действительно занимается не Rīgas ūdens, а обслуживающая организация. Другое дело, если жители сомневаются в точности общего счетчика. Основаниями для таких сомнений может служить:

- резкий рост коррекции в последние месяцы;
- несовпадение показаний общего счетчика с контрольным счетчиком, установленным жителями.

– Большой водомер в подвале принадлежит Rīgas ūdens, и мы отвечаем за его исправность, – подтвердил представитель водоканала Артур Муцениекс. – Если у жителей имеются сомнения в исправности счетчика, они могут потребовать досрочной верификации.

– **Как именно этого потребовать?**

– Обычно по заданию жителей к нам обращается управляющий. Решение должно быть принято общим собранием жителей или уполномоченными лицами дома, если общее собрание поручило им решение таких вопросов.

– **Кто оплачивает досрочную верификацию счетчика?**

– Если после проверки оказалось, что прибор исправен, расходы берет на себя дом. Если же подозрения жителей оправдались, счетчик показывает неправильно, Rīgas ūdens бесплатно устанавливает новый точный прибор.

– **Люди говорят, что не верят вашим данным по верификации. Мол, Rīgas ūdens снял прибор, упаковал в мешок и увез в собственную лабораторию, разумеется, проверка покажет, что счетчик годен.**

– У таких подозрений оснований нет, поскольку опечатанный прибор мы доставляем на проверку в государственный Центр метрологии.

– **Предположим, проверка показала, что ваш счетчик неисправен. За какой срок жители могут получить перерасчет расхода воды?**

– Теоретически они имеют право на перерасчет за весь срок неисправности прибора. Но доказать, что домовый водомер был неисправен три-четыре месяца, будет сложно. Поэтому в практике перерасчет мы делаем только за последний месяц.

– **Сколько стоит замена водомера в случае, если жители ошиблись?**

– Немногим больше 30 латов.

– **Многие дома устанавливают контрольный счетчик рядом с вашим прибором. Действительно ли это помогает следить за исправностью водомера Rīgas ūdens?**

– Да, но класс контрольного счетчика должен совпадать с классом общего водомера. Правила Рижской думы № 39 требуют от нас установки домовых счетчиков класса B, но Rīgas ūdens по собственной инициативе начал установку более точных приборов класса C.

– **Выходит, жители должны предусмотреть счетчик класса C?**

– Причем для точности учета прибор должен быть правильно установлен. Одно из главных требований: контрольный счетчик монтируют на прямом участке водопровода. Труба должна быть прямой, без заслонок и кранов на расстоянии 30 сантиметров перед счетчиков и на 60 сантиметров за ним. Иначе появляется турбулентность, мешающая правильному учету воды.

– **Нужны ли жителям веские основания для досрочной верификации домового счетчика или достаточно обратиться в Rīgas ūdens с заявлением?**

– В принципе, основанием для замены могут стать любые подозрения наших клиентов. По требованию жителей мы можем проводить досрочную верификацию приборов хоть каждый месяц. **B**

СЕЙМ: ГДЕ ЗА ПРЯМЫЕ РАС



В начале осени Сейм обещал нам громкие изменения в законах, касающихся жилья и коммунальных услуг. Говорили о прямых расчетах, о привязке коммунального долга к квартире и т.д. Однако уже в октябре разговоры о переменах стихли. Мы обратились к председателю Жилищной подкомиссии Сейма Александру Саковскому, чтобы узнать, что случилось с ожидаемыми изменениями.

Александр Саковский рассказал следующее:

– Поправки к **Закону об управлении**, предусматривающие прямые расчеты с поставщиками, ждут своего третьего чтения. К законопроекту подано много предложений. Например, сначала предполагалось, что система прямых расчетов вступит в силу в каждом доме автоматические и вернуться к старому порядку оплаты дом сможет только по решению общего собрания собственников. Однако к третьему чтению была подана поправка, согласно которой прямые расчеты должны вводиться не автоматически, а именно по ре-

шению собственников. Чувствуете разницу?

Сейм рассмотрит поправки к важному для жителей закону и, надеюсь, до Нового года примет их в окончательной редакции. Но хочу сразу предупредить: прямые расчеты не означают введения прямых договоров с поставщиками. Прямые договора освободили бы собственников от ответственности за долги соседей, лишили бы поставщиков права отключать услугу всему дому из-за одного-двух неплательщиков. Но пока мы речи об этом не ведем. Поправки предполагают только прямые расчеты.

КАК БУДУТ МЕНЯТЬ КВАРТИРНЫЕ

✉ **«В прошлом номере вы рассказывали о том, что в октябре вступили в силу поправки к правилам Кабинета министров № 1013. Эти поправки я очень хорошо прочувствовал на своем ноябрьском квартирном счете. Теперь все владельцы квартир поровну платят за мусор (независимо от количества задекларированных в квартире лиц) и за коррекцию воды (независимо от количества израсходованной человеком воды). Все эти проплаты домоуправление механически поделило на количество квартир, и я как одинокий человек сразу начал платить на 4-5 латов больше. Допускаю, что у соседней многодетной семьи траты снизились.**

Хорошо, с мусором и водой я понял. Но еще один пункт новых правил остается непонятным. Сказано, что с 2014 года управляющие должны постепенно заменить квартирные счетчики воды за общие средства дома. Еще сказано, что до 1 июля 2014 года жители могут принять какое-то свое решение по этим счетчикам. Простите, но это белиберда! Я перечитал правила, касающиеся замены счетчиков, трижды и ничего понял только, что жителей ждут дополнительные траты».

Новой редакцией правил № 1013 действительно предусмотрено, что с 1 июля 2014 года квартирные счетчики в домах, не перенятых собственниками с баланса Рижской думы или государства, станут общей собственностью и будут заменены за счет всего дома. Замена пройдет постепенно, по мере истечения срока верификации нынешних «частных» приборов.

При этом сообщество собственников квартир каждого дома сохраняет право до 1 июля 2014 года сойтись на общее собрание и большинством го-

лосов принять решение о дальнейшей судьбе счетчиков. Если такое собрание в доме не пройдет, решение будет принимать сам управляющий.

О том, каких решений от жителей ждут авторы законопроекта в Министерстве экономики, рассказал заместитель начальника департамента жилой политики министерства Мартиньш Аудерс.

– До 1 июля 2014 года жители домов, не перенятых с баланса самоуправления или государства, могут принять общее решение о том, пере-

ходить ли на систему «общих» квартирных счетчиков или остаться при старой модели «частных» приборов. В первом случае счетчики будет менять управляющий за счет общих накоплений дома, а плата за них войдет в плату за обслуживание. Также жители на общем собрании могут обсудить, какие именно «общие» квартирные счетчики впредь устанавливать: с дистанционным считыванием или без, антивандальные или простые.

– **Значит, можно проголосовать и за отказ от любых изменений?**

– Да, если владельцы квартир устраивает большая коррекция. В таком случае жители продолжат устанавливать и верифицировать счетчики самостоятельно.

– **Может ли общее собрание проголосовать за одновременную замену счетчиков в доме, чтобы сразу установить точные приборы с дистанционным считыванием во**

всех квартирах и избежать коррекции?

– Это возможно, если за одновременную замену проголосуют все 100% владельцев квартир. В противном случае мы предусмотрели переходный период для замены приборов – четыре года. Управляющий будет устанавливать счетчики, выбранные жителями, по мере истечения срока верификации старых приборов и новая система начнет приносить плоды только в 2018 году.

– **Но ведь мы столкнемся с хаосом! Если жители не примут решения, управляющий наверняка решит устанавливать в доме новые счетчики с дистанционным считыванием показаний. Дорогая дистанционная система будет закуплена, а пользоваться ею поначалу будут только некоторые жители. Платить же за обслуживание придется всем...**

В

АСТРЯЛИ ЧЕТЫ?



Также вспомним об открытом **Законе о квартирной собственности**, поправки к которому предусматривают привязку коммунального долга к квартире. Хотите знать историю этих поправок? В июле 2013 наша Жилищная подкомиссия снова предложила направлять 10% от суммы, полученной при принудительной реализации квартир, не банкам и кредиторам, а на оплату коммунального долга бывшего владельца. Минюст был в шоке, эксперты кричали: «Вы не имеет права такое предложение выдвигать, суд Сатверсме будет против». Но мы депутаты Сейма, и мы считаем такой порядок правильным. Когда мы проголосовали за рассмотрение вопроса в Комиссии по делам самоуправления, Минюст убедился, что депутаты настроены решительно, к осени родились альтернативные поправки к Закону о квартирной собственности.

Сейчас поправки к этому закону, предусматривающие возвращение условной справки 22 Ж, приняты Сей-

мом в первом чтении. Предлагается, что после принятия закона собственник квартиры, покупатель и домоуправление перед совершением сделки купли-продажи будут подписывать специальный акт, фиксирующий все обязательства по квартире – залоги, долги. Стороны должны согласиться с существованием задолженностей, что позволяет покупателю осознанно взять эти обязательства на себя. Но тут еще много вопросов. Первый и главный – что будет, если покупатель не подпишет акт? Вдобавок первая редакция поправок не распространяется на банковские квартиры. Наша цель – добиться, чтобы ни одна сделка с квартирой: продажа, дарение и т.д., не совершалась без подписания справки.

Также напомним, что Министерство экономики обещало нам новый **Закон о найме жилых помещений**, по последней информации он должен быть разработан до конца 2013 года. От Минюста ждем концепцию еще одного важного закона – «О прекращении раздельной собственности». Это будет совершенно новый нормативный акт, призванный решить проблему хозяйской земли под многоквартирными домами. Минюст обещал презентовать его костяк уже в декабре.

Я согласен, что разработка **Закона о прекращении раздельной собственности** затянулась, первоначально Минюсту было приказано закончить его к маю 2012 года. Но я понимаю, почему работа над документом идет так тяжело. Новый закон должен исправить ошибки прошлых лет, а это суперсложная задача.

Пока нельзя прогнозировать, как скоро Закон о раздельной собственности вступит в силу, потому что я предвижу большие дискуссии в Сейме. Проблема данного закона в том, что он будет описывать процесс и процедуру выкупа земли собственниками квартир и не ответит на вопрос, каким будет участие государства в этом процессе. Переложить весь финансовый груз на плечи жильцов, это не решение.

Я не говорю, что государство должно выкупить землю и подарить ее владельцам квартир. Но ввести инструменты финансовой поддержки мы обязаны. Это могли бы быть, например, пониженные ставки на кредиты, которые владельцы квартир возьмут для покупки земли у нынешних хозяев. Владельцев квартир в ближайшем будущем ожидают и другие перемены. Министерство экономики закончит пересмотр системы поддержки владельцев квартир, желающих реновировать свой дом. По предварительной информации, в период с 2014 до 2020 года Латвии будут доступны 220 миллионов латов **на утепление**. С 2014 года должно поменяться учреждение, надзирающее за европейской программой утепления, будет создан новый порядок рассмотрения проектов. Интересно, что у Латвии есть потенциальные возможности расширить фонд реновации за счет внебюджетного финансирования, уже есть предварительная договоренности с Банком Европейского развития.

Исаемая свежая информация. Наша Жилищная комиссия инициирует дебаты о **Регистре управляющих**. Этот регистр существует, но реально не работает, поскольку содержит только условные данные об управляющих – и никакой информации об обслуживаемых ими домах и т.д. Думаю, в будущем регистр можно использовать в будущем для жесткого контроля отрасли управления. **В**

СЧЕТЧИКИ?

– Да, но со временем система работает в полную силу.

– **Если жители нашего дома до 1 июля 2014 года не обсудят вопрос счетчиков, управляющий сможет выбрать любое решение, в том числе самое дорогое?**

– Это будет его правом.

– **Кто должен созывать собрания для обсуждения счетчиков?**

– Управляющий обязан информировать жителей о необходимости принять решение. Инициатором собрания может быть любой из собственников квартир или сам управляющий.

– **Все ли домов касается новый порядок?**

– Нет, только домов, где процесс приватизации не закончен и жители не переняли управление. Остальные дома, управляемые самими жителями, частными управляющими или кооперативами, продолжают жить по-старому. Если, конечно, сами не решат, что

предусмотренный правилами № 1013 порядок для них более выгоден.

– **С какого времени плата за «общие» счетчики будет включена в общую плату за обслуживание дома?**

– Управляющие смогут смело планировать такие расходы только с 2015 года, поскольку только к 1 июля 2014 года узнают, какое решение приняли жители.

– **Да, но в случае вступления в силу системы «общих» счетчиков управляющим придется менять часть водомеров уже в 2014 году. За какие средства они должны это делать?**

– По-хорошему, управляющие уже осенью 2013 года должны были предусмотреть такую ситуацию в сметах на обслуживание в 2014 году. Предлагая жителям список работ и цену на обслуживание, следовало подсчитать оба варианта: сколько дом будет платить при «частных» счетчиках, а

сколько – при «общих». В противном случае повышать плату посреди года управляющий права не имеет.

– **Но сметы на обслуживание были готовы уже к 15 октября, менять их теперь управляющие не могут. Выходит, что и менять счетчики на «общие» в 2014 году они не сумеют, ведь на это нет денег.**

– Получается так, замена начнется только в 2015 году.

– **А как быть со счетчиками, срок верификации которых истекает во второй половине 2014 года? Может ли управляющий, чтобы не пороть горячку с заменой, просто увеличить их срок верификации до 1 января 2015 года?**

– Такое решение может принять сообщество владельцев квартир. То есть, мы как собственники хотим в 2014 году принимать во внимание показания счетчиков с истекшим сроком верификации. **В**

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

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

С картой клиента “Būvniecības ABC”
Всегда дешевле!

Būvniecības ABC
KLIENTA KARTE

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

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

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

ОСТОРОЖНО, КАНАЛИЗАЦИЯ ЗАКРЫВАЕТСЯ!

Коммунальных должников лишают возможности сходить в туалет



Лиене ВАРГА

В Латвии начала действовать новая система наказания должников, придуманная в России. Она остроумна и безжалостна и действует практически безотказно. Неплательщикам ставят заглушку на канализацию: помыть посуду кое-как получается, а вот сходить в туалет уже нет.

Хитроумные не сдаются

Пытка нечистотами – вот, как это называется. В Латвии подобные услуги практикуют несколько компаний. По слухам, занимается этим и одно муниципальное предприятие, поселковый водоканал.

Говорят, на жителей действует безотказно. Как только уровень воды (и всего остального) в унитазе поднимается, должники бегут в банк – платить.

Заглушка опускается на нужный уровень через общую канализацию. На специальном мониторе мастер видит, какую квартиру блокирует – ошибка исключена. Услуги заказывают управляющие, отчаявшиеся другими способами выбить из жителей деньги.

Интересно, что Департамент жилья и среды Рижской думы оценил «канализационную тактику» нейтрально. Мол, если общее собрание одобряет, то можно. Зато Государственная инспекция здоровья ужаснулась: «Как так можно? Ведь в доме страшная антисанитария начнется!»

Но прямого запрета на блокирование канализации никто не дал. Поэтому рынок услуги развивается. Большинство домоуправлений пока осторожничают, но, думается, это только до времени.

Мы узнали, как система блокирования канализации работает в России, где она, по слухам, и была изобретена. В последнем номере журнала «Огонек» этому посвящена большая статья. Журналисты рассказывают, что отключение канализации не панацея. Хитроумные жители

чего только не придумывают, чтобы и без туалета прожить, и долги не заплатить. Самые стойкие держатся месяцами...

А как у них?

«Год назад Сергей Николаевич прочел в интернете о блокировке канализации отдельных квартир. Еще в 2005 году эту систему придумали инженеры полтавского областного предприятия «Полтававодоканал» – именно для борьбы со злостными украинскими неплательщиками. Специальный робот по трубам доставляет заглушку в нужное место и ограничивает водоотведение так, чтобы в многоквартирном доме не пострадал никто, кроме конкретного жильца», рассказывает в публикации.

«Я же не зверь, – объясняет председатель товарищества собственников жилья из Санкт-Петербурга Сергей Салютин. – Мне 73 года, сам в этом доме живу, не только каждого знаю по имени-отчеству, но и родителей многих помню, а у меня шесть подъездов! Выслушиваю всех всегда, предлагаю рассрочку, разные ж ситуации бывают. Но вы поймите, есть совершенно упертые люди. Не платят годами!»

Пятерым таким упертым и было решено ограничить канализационный отвод. Двое из них побежали с квитанциями в сторону Сбербанка уже через пару дней: «У нас засор! Затвор! Запор! Спасите!» Одна женщина сопротивлялась месяца два. «В нашем доме живут не идиоты, а люди, которые кое-что знают о соседях, – с достоинством сообщает Сергей Николаевич. – И мы в курсе, что эта дама владеет несколькими магазинами, у нее есть дача, машина. То есть человек небедный. И при этом долгов на 150 тысяч! Она кричала на весь Санкт-Петербург, что засудит меня, что у нее денег нет. Ее бывший муж пытался мне набить физиономию. Но меня побить сложно – я боксом занимался... Короче, поставили мы ей заглушку. Она терпела это неудобство на протяжении двух месяцев. Как справлялась не

знаю. Меня это не волнует. Моя проблема истребовать с нее задолженность. И на третий месяц это удалось.

Есть категория граждан, которым заглушки отказываются ставить. Алкоголики. Мало ли, что им в голову взбредет. Заплатить все равно не заплатят, а набедокурить могут. Не будет у них света – посреди комнаты костер разведут. Не будет канализации – затопят нечистотами соседей.

Возвращение в средневековье

«В той же Полтаве коммунальщики сначала наглотаться не могли на свое ноу-хау – до тех пор, пока горожане не начали, будто в каком-то средневековом городе, выплескивать содержимое ночных горшков из окон и справлять нужду на лестничных площадках. Милиция на такие вызовы не выезжала: «У нас с тяжкими преступлениями завал, будем мы еще ваших говнюков ловить!», а власти всерьез заговорили о возможности общегородской эпидемии инфекционных болезней.

Методику тампонирувания – перекрытия трубы – использовали и в Симферополе. Но и там ситуация вышла из-под контроля. Крымчане держали на балконах ведра «со всем этим», выливали нечистоты в мусоропровод. Соседи пытались силой образумить «вонючек», милиция протоколировала десятки «туалетных» драк, а дворники отказывались убирать придомовые территории: «Мало нам собак, которые гадят, так теперь еще и люди!» В общем, эксперимент трудно было назвать успешным. К тому же деятельность по принудительному перекрытию канализации не имела на Украине четкой законодательной базы, при желании это можно было квалифицировать как самоуправство.

В России официальных преград для подобных действий нет, но жилищники опасаются невменяемых неплательщиков. В Екатеринбурге на улице Билимбаевской нерадивым хозяевам сначала отключили свет, а потом установили и «Спрут». Однако жильцы не растерялись, протолкнули заглушку из своего квартирного канализационного отвода в общий стояк и закупорили его наглухо. В итоге затопили нечистотами с верхних этажей не только себя, но и соседей.

Русские люди вообще просто так не сдаются. Демонтируют сантехнику, долбят стены, чтобы добраться до заглушек, разбирают стояки. Один из питерцев, жертва заглушки, с дачи биотуалет приволок и так целый квартал продержался. Мы побывали у человека, которому только что закрыли канализацию. Двери он не открыл, но план придумал. «У меня абонемент в спортклуб, – крикнул он через закрытую дверь. – Туда в туалет ходить буду! Что, у кого теперь проблемы?» **B**

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

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

