

# Делаем Вместе!

№1 (65), январь 2014

## ОБЩЕСТВО СПАСЕНИЯ

ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР ОБЪЕДИНЯЮТСЯ,  
ЧТОБЫ... ПОМОГАТЬ ДРУГ ДРУГУ В БЕДЕ

Стр. 12

## НОВЫЙ ТАРИФ RĪGAS ŪDENS – ЧЕГО БОЯТЬСЯ ЖИТЕЛЯМ?

Столичный водоканал  
дорожает на глазах

Стр. 4

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# СОСЕДИ ДВИГАЮТ СТЕНЫ

Когда ремонт  
в квартире  
нужно согласовать  
со Стройуправой  
и кому жаловаться  
на незаконные работы?

Стр. 5-7

Стр. 8-9

# ПЕРЕХОДИМ НА ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ

Вступили в силу поправки к Закону  
об управлении жилыми домами:  
много новостей и сюрпризов для жителей



**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

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

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

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

## ПОЛИЦИЯ ПРЕДУПРЕЖДАЕТ О МОШЕННИКЕ

В участок Рижского регионального управления государственной полиции на Браса обратилась 60-летняя женщина, пострадавшая от действий квартирного мошенника. Рижанке был нанесен ущерб на сумму 34 800 евро.



ник «Дима» отвел потерпевшую к нотариусу, где и был заключен договор о продаже квартиры.

Во время расследования выяснилось, что женщина познакомилась с мужчиной, который представился «Димой». Увидев, что женщина и ее супруг люди в годах, без работы, а также получив информацию о том, что из-за коммунальных долгов женщина собирается продать квартиру и купить жилплощадь подешевле, мужчина предложил помощь. Он действительно разместил в интернете объявление о продаже квартиры. Когда нашлись покупатели, мошен-

После завершения сделки потерпевшая позвонила «Диме», который ждал ее снаружи, и сообщила, что дело сделано. Вслед за тем мошенник предложил отвезти потерпевшую домой. Уже в машине «Дима» ответил на

чей-то телефонный звонок и вместе с потерпевшей вернулся обратно. В машину подседа незнакомая женщина, пояснявшая бывшей хозяйке квартиры, что сделка не считается законченной, пока та не подаст документы, подтверждающие полученный доход. Пострадавшая отдала таинственной женщине все деньги, полученные за квартиру. После происшествия связаться с «Димой» и его напарницей доверчивая рижанка больше не могла.

По информации, имеющейся в распоряжении полиции, упомянутый мошенник уже пытался проверить похожий обман с другой рижанкой, которую нашел по объявлению в интернете. Несостоявшаяся жертва обмана поместила на информационном портале объявление о том, что сдают комнату в собственной квартире. Мошенник приехал к женщине якобы для того, чтобы осмотреть квартиру. Во время визита «Дима» пытался убедить хозяйку продать квартиру, чтобы

купить жилплощадь попроще, подешевле. Однако женщина заподозрила неладное и отказалась от предложения возможного обманщика.

Полиция начала расследование этого случая, но выяснить личность обманщика пока не удалось. Известны приметы этого человека. Это мужчина примерно 36 лет, спортивного телосложения, рост 177–180 сантиметров, со светло-коричневыми короткими волосами. Говорит он на русском языке, ездит на машине черного цвета. Жертв мошенник подыскивает среди людей пожилого возраста.

Полиции удалось составить фотопортрет мошенника, поэтому работники участка Браса приглашают любого, в распоряжении которого имеется информация о мужчине на этом портрете или о похожих случаях обмана, звонить на номера телефонов **20269290, 67030630** или **110**. Информацию можно сообщить также в ближайший участок полиции. **B**

## ОТКЛЮЧЕНИЯ ВОДЫ ИЗБЕЖАЛИ

В конце прошлого года предприятие **Valgums-S**, поставляющее воду в дома Саласпилса, предупредило жителей многих домов о возможном отключении услуги. Причина была банальной: обслуживающие организации **Budeskalni** и **Salaspils nami** не оплатили счета водоканала на многие тысячи латов.

В предупреждении, опубликованном на портале **aprinkis.lv**, руководитель **Valgums-S** Станислав Аношин подробно описал ситуацию. По его словам, **Valgums-S** уже в начале 2013 года предупредил управляющих, что долги за полученные их домами услуги слишком велики. **Budeskalni** и **Salaspils nami** было предложено заключить соглашения о постепенной оплате задолженности.

Представители **Budeskalni** подписали соглашение уже в феврале 2013 года, однако с первым же платежом нарушили условия договора. Долги не просто не уменьшались, а увеличивались. Когда они достигли почти 11 000 латов, **Valgums-S** предложил управляющему новый график выплаты,

но история повторилась: соглашение было нарушено.

Городской водоканал принял решение отключить воду домам под управлением **Budeskalni**, о чем сообщил собственникам квартир. Жители, совсем не ожидавшие такого поворота, потребовали пояснений от домоуправления, и в результате представители **Budeskalni** попросили водоканал заключить с ними еще один график. Первую часть долга обслуживающая организация брала выплатить до 13 декабря, вторую – до 30 декабря, а остатки – до 1 мая 2014 года.

Похожая ситуация сложилась в домах под управлением **Salaspils nami**. Первое соглашение между до-

моуправлением и водоканалом было заключено в июне прошлого года, но сумма долга к концу года не уменьшилась, а увеличилась в два раза. На это повлияло решение **Salaspils nami** перенять дом на улице Миера 16/5, за которым числился большой долг за воду и канализацию. По этому дому в октябре 2013 года между управляющим и **Valgums-S** был заключен отдельный график, но обслуживающая организация его не соблюдала.

В ноябре прошла встреча представителей **Valgums-S** и **Salaspils nami**, но домоуправление не сумело пояснить, когда начнет покрывать долги. По этой причине в декабре 2013 года руководство **Valgums-S** сообщило о возможном отключении домов-неплательщиков. Воду им обещали подвозить в цистернах с соблюдением нормативов: не больше 25 литров на одного жителя в сутки.

На этой неделе мы связались с водоканалом, чтобы узнать, чем

закончился конфликт. Оказалось, что отключать должников не пришлось.

– На данный момент и **Salaspils nami**, и **Budeskalni**, хоть и с задержками, но соблюдают условия новых графиков выплаты долга, – сообщил руководитель предприятия Станислав Аношин, – пока домоуправления оплачивают текущие счета и постепенно погашают долги, отключение воды их клиентам не грозит.

Если жители Саласпилса желают узнать, насколько исправно управляющий перечисляет их деньги поставщикам услуг, они могут написать запрос на информацию в **Valgums-S** или получить сведения в бухгалтерии водоканала.

– Сейчас мы разрабатываем домашнюю страницу предприятия, на которой будет размещаться актуальная информация о долгах по всем домам Саласпилса, – сообщил Аношин, – надеюсь, что следить за оплатой счетов дома в интернете жители смогут уже в феврале. **B**

✓ Как нужно обслуживать жильё?  
 ✓ Кто заплатит за ремонт?  
 ✓ Какие права есть у жителей?  
 ✓ Почему растут тарифы?  
 Обо всём этом – на нашем портале  
**www.vmeste.lv!**

Новости каждый день



# ПЛАТА ЗА СВЕТ НЕ ИЗМЕНИТСЯ

**Административный окружной суд 13 января отклонил все иски против дифференцированного тарифа Latvenergo, вступившего в силу в 2011 году. Напомним, что против повышенного тарифа выступали многие известные лица, начиная с депутата Сейма Риты Строне и заканчивая хакером Илмаром Пойкансом, более известным под именем Neo.**

Активисты оспаривали систему тарифов, согласно которой домохозяйства платят по 8,25 сантима за киловатт-час за первые 1200 киловатт-часов потребленной электроэнергии в год, а далее тариф вырастает до 10,74 сантима. С их точки зрения, это дискриминация отдельных категорий населения. К тому же остается непонятным, как Latvenergo поступает с деньгами, заработанными на повышенном тарифе.

Административный окружной суд уже рассматривал дело против Latvenergo и в середине 2012 года удовлетворил иск Пойканса с товарищами. Согласно решению суда, двойные тарифы Latvenergo следовало отменить, вернув старый тариф, действовавший до 1 апреля 2011 года. Однако предприятие посчитало решение несоответствующим и оспорило его. В результате Административный суд все-таки занял сторону монополиста.

В этом контексте важно напомнить, чего именно добивались Илмар Пойканс и его единомышленники, подавшие в суд целых 18 исков против новых тарифов Latvenergo. В открытом

заявлении знаменитый хакер поднимал вопросы, ответы на которые не найдены даже сейчас, спустя три года:

«Мы должны понять, что отмена новых тарифов – это лишь один шаг. Даже если их удастся отменить, ничто не мешает Latvenergo на следующий день подать новый, «исправленный», план тарифов. Если не отвечать на важные вопросы, связанные с Latvenergo, борьба с новыми тарифами будет напрасной. А это уже вопрос политической воли, точнее, ее отсутствия.

Незаконное использование средств Latvenergo – это не новость. Это старая добрая традиция. Почти каждый житель Латвии помнит о печально известном деле о трех миллионах Latvenergo. Но мало кто имел возможность углубиться в последние достижения Latvenergo в области коррупции. Наша цель изменить эту ситуацию. Мы хотим осветить коррупционную, полуправильную и юридически сомнительную схему в сфере электроэнергетики, которую уже сейчас все мы оплачиваем.

Банальная истина – невозможно определить уровень реальной прибыли госпредприятия (и его истинные производственные затраты), если это предприятие охвачено коррупцией. Ведь нет особого искусства в том, чтобы поднять все затраты на 20–100%, особенно в сферах, где нужны специфические технические знания.

В результате мы не знаем, за что платим. Допускаю, что часть домашних хозяйств и предпринимателей готовы платить по нынешним тарифам, если бы видели в этом дорогом удовольствии пользу для страны. Например, если бы средства использовались на укрепление энергетической независимости, создание соединения со странами Европы, поддержку коммерчески выгодного использования местной биомассы.



Вместо этого Latvenergo и зависящий от него Регулятор «предлагают» нам платить еще больше, чтобы мы в еще большей степени содержали бардак в сфере электроэнергетики. Не мне одному показалось, что с нас хватит.

Перед принятием решений об изменении тарифов ответственные политики обязаны обеспечить обществу исчерпывающие, профессиональные и честные ответы на следующие вопросы:

Когда обществу представят экономическое обоснование тарифов Latvenergo и связанных с ним предприятий, не объясняя своего молчания коммерческой тайной?

Когда будет проведен прозрачный независимый аудит деятельности Latvenergo, особенно в отношении адекватности закупок?

Правда ли, что объем откатов в конкурсах АО Sadales tīkls колеблется в пределах 10–20%, а в конкурсах АО Augstsprieguma tīkls – даже до

50%? Правда ли, что победители этих конкурсов участвовали с руководством Latvenergo в «круглых столах», где решалось, какое предприятие выиграет?

Готов ли представитель владельца Latvenergo (народа Латвии, если кто-то не в курсе), Министерство экономики, провести переаттестацию высшего и среднего руководства концерна с использованием детекторов лжи и психологических тестов?

Известно ли число предприятий, для которых повышение тарифов будет означать разорение?

Пока ответов на эти вопросы мы не получили. От честных ответов в большой степени зависит реальный размер тарифов и безопасность наших кошельков. Если нет овец, то их некому стричь».

Несмотря на победу Latvenergo в деле о новых тарифах, вопросы Илмара Пойканса остаются актуальными, а народ Латвии продолжает чувствовать себя стадом овец, которых стрижет каждый, кому не лень. **В**

## RĪGAS SILTUMS: ПОВЫШЕНИЯ НЕ БУДЕТ

По прогнозам предприятия Rīgas siltums тариф на тепло в столице до конца зимы не изменится. Начиная с 1 января, рижане платят 57,40 евро (40,34 лата) за мегаватт теплоэнергии. Тенденции на газовом рынке позволяют надеяться на то, что в марте тариф поднимется до 56,57 евро за мегаватт.

В январе рижане платят за тепло на 23% меньше, чем жители Вильнюса, и на 15% меньше, чем жители Таллина. Тариф на теплоэнергию в Риге пересматривается каж-

дый месяц на основании данных о стоимости газа. Такое право за Rīgas siltums закреплено решением Регулятора общественных услуг. **В**

## LATVENERGO ИЩЕТ ДЕНЬГИ

Если у вас есть возможность и желание инвестировать в главную энергетическую компанию Латвии 150 млн евро, можете хоть сейчас садиться за стол переговоров. И поторопитесь: заявки принимаются до 28 января.

Такие средства понадобились Latvenergo в связи с решением заняться сразу несколькими инвестиционными проектами. Самые масштабные из них – строительство системы передачи электроэнергии «Курземская дуга» и обновление гидроагрегатов Даугавской ГЭС.

Сообщается, что в 2012 году капитальные вложения Latvenergo составили 264,2 млн евро. В дальнейшем компания планирует ежегодно вкладывать в своё развитие 285 млн евро. Инвестиционные пакеты komponуются как из собственных средств, так и за счёт кредитов. **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. Мукусалас, 93
- Rīgas apsaimniekotāju asociācija, ул. Лачплеша, 24 – 408, Рига
- в филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks:
  - Центр обслуживания клиентов, ул. Бривибас, 49/53
  - Буļļуре, ул. Гобас, 6а
  - Centrs, ул. Авоту, 35а
- Daugava, ул. Маскавас, 268/1
- Jugla, пр. Бривибас, 430а
- Krasts, ул. Маскавас, 168
- Kurzeme, ул. Мартыня, 7
- Ķengarags, ул. Аглонас, 39
- Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59
- Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4
- Purvciems, ул. Дзелзавас, 17
- Sarkandaugava, ул. Тилта, 11/1
- Spilve, ул. Дзирциема, 52/2
- Valdemārs, ул. К. Валдемара, 106/108
- Vecmīlgrāvis, ул. Балтабазницас, 52
- Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 20 февраля

### 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

# RĪGAS ŪDENS ГРОЗИТ НОВЫМ ТАРИФОМ

## С 1 мая вода и канализация в столице могут подорожать в среднем на 30%



Илона МИЛЛЕР

Вскоре после Нового года предприятие *Rīgas ūdens* подало в Комиссию по регулированию общественных услуг проект нового тарифа на воду и канализацию. Цены на услуги столичного водоканала для одной квартиры подорожают в среднем на 1,42 евро. Дагния Калниня, председатель правления *Rīgas ūdens*, обещает, что это позволит предприятию вкладывать больше средств в обновление водопровода.

### Внимание, будет дороже

Секрета из новых тарифов *Rīgas ūdens* не делает. Известно, что стоимость воды предприятие желает повысить до 0,65 евро (0,457 лата) за кубометр, стоимость услуг канализации – до 0,66 евро (0,464 лата) за кубометр. Единый тариф для квартир со всеми удобствами составит 1,31 евро за кубометр воды/канализации. Напомним, что пока вода обходится рижанам соответственно в 0,517 евро (0,361 лата), а канализация – в 0,511 евро (0,359 лата) за кубометр. Общий единый тариф на сегодняшний день равен 1,02 евро за кубометр.

Как видите, повышение вполне чувствительное – в случае, если планы *Rīgas ūdens* будут одобрены Регулятором, стоимость услуг предприятия вырастет на 30%.

Планируется, что новый тариф мог бы вступить в силу уже в мае 2014 года.

### Тратим на 20% меньше воды

Почему дорожают услуги городского водоканала? – этим вопросом задались депутаты Рижской думы, заседающие в Комитете по вопросам жилья и среды. На прошлой неделе они попросили *Rīgas ūdens* дать пояснения, и Дагния Калниня охотно поведала отцам города, куда предприятие собирается тратить дополнительные средства.

– В начале января мы действительно обратились в Регулятор с проектом нового тарифа, в связи с чем вынуждены были детально сверить планы развития *Rīgas ūdens* до 2025 года, – сообщила госпожа Калниня. – Нашей главной целью остается обеспечение непрерывной поставки чистой воды жителям Риги. Со старыми тарифами, которые не менялись с 2007 года, делать это становилось все сложнее.

В водном хозяйстве столицы наблюдаются проблемы, главная из которых – стремительное снижение потребления воды и пользования услугами центральной канализации. С 2007 по 2014 год количество приготовленной и реализованной нами воды снизилось почти на 20%. Вы сами понимаете, что, чем меньше воды используют рижане, тем выше ее себестоимость – ведь нам по-прежнему нужно содержать инфраструктуру: магистрали, очистные сооружения и т.д. За последние семь лет себестоимость поставки воды повысилась на 10%.

### Оставшиеся платят за уехавших

– Итак, чем меньше людей пользуется городским водопроводом, тем большие расходы на содержание сетей ложатся на плечи оставшихся клиентов *Rīgas ūdens*, – продолжила объяснения Дагния Калниня. – Эти затраты включены в тариф на воду и канализацию, который время от времени приходится пересматривать.

Интересно, что со сточными водами в Риге ситуация немного стабильнее,

потому что в части города – в Старой Риге, Агенскалнсе и Чиекуркалнсе – системы бытовой канализации домов соединены с дождевой канализацией. Это значит, что к нам на очистку поступает также дождевая вода, поэтому общее количество стоков по Риге снижается не так драматично, как потребление питьевой воды.

В 2014 году ожидаемый оборот нашего предприятия составит 38,5 миллионов евро. Уровень доходов *Rīgas ūdens* остается стабильным, хотя и имеет тенденцию к сокращению (средняя прибыльность предприятия – около 180 000 евро в год – прим. ред.). Но нашему водопроводу требуется масштабное обновление, поэтому мы должны привести тарифы в соответствие с реальной ситуацией.

### Новая станция в Балтэзерсе, новости и на «Даугаве»

– Последний раз тариф на воду и канализацию в Риге повышался 1 октября 2007 года, и с тех пор многое изменилось. О прибыли в 2013–2014 году при старых ценах мы даже говорить не можем, – утверждает председатель *Rīgas ūdens*. – А ведь в наступившем году *Rīgas ūdens* должен инвестировать в развитие еще больше средств, чем в прошлые семь лет.

Многие спрашивают, зачем Риге новый водопровод, новые станции по подготовке воды. Сейчас в столице соблюдаются все нормативы, определяющие качество воды и состояние канализационных отходов после очистки.

Но многое еще предстоит сделать. Например, до второй половины 2015 года мы обязаны закончить работы, софинансируемые из европейского фонда Кохезии (Выравнивания). В рамках этого проекта в следующем месяце начнется строительство станции в Балтэзерсе, которая уже во второй половине 2015 года обеспечит обезжелезивание питьевой воды. Мы готовы запустить новый технологический цикл на очистных сооружениях «Даугаврива», который позволит снизить показатели фосфора и углекислого газа в сточных водах, как того требуют директивы ЕС.

### На реконструкцию нужно полмиллиарда

– Чуть позже мы продолжим реконструкцию магистрального водопровода. На сегодняшний день у *Rīgas ūdens*

имеется два сценария развития предприятия. Самая опытная инженерная компания Латвии, занимающаяся обслуживанием сетей – *Agua Brambis*, по нашему заказу провела оценку технического состояния инфраструктуры *Rīgas ūdens*. Специалисты разработали для нас план реконструкции, согласно которому предприятие до 2018 года должно вложить в реконструкцию 165 миллионов евро, а до 2025 – еще 480 миллионов евро. Выполнить эти требования трудно, поэтому работники *Rīgas ūdens* сбалансировали программу с реальными возможностями, в частности, с новым тарифом. Мы ведь понимаем, что повышать стоимость своих услуг и вкладывать деньги в развитие *Rīgas ūdens* должно постепенно, в соответствии с платежеспособностью своих клиентов.

### Корень зла – подорожание электричества

– В результате в 2014–2015 годах мы планируем потратить на улучшение сетей 64 миллиона евро, а с 2016 по 2018 год – еще 152 миллиона евро. Для нас это значительные суммы, и тем не менее инвестиционная программа отстанет от рекомендаций экспертов примерно на 50%.

Но вернусь к причинам повышения тарифа. Все понимают, что за последние шесть лет цены в Латвии сильно изменились. Себестоимость услуг *Rīgas ūdens* зависит от внешних факторов, например, очень на нас влияет стоимость электроэнергии – на оплату счетов за электричество уходит 10–12% наших общих расходов. Открытие рынка электричества и будущий рост цен, это главная причина, заставившая нас подать в Регулятор проект нового тарифа. Не забывайте и о том, что с 2007 года стоимость киловатта уже увеличилась на 84%.

Второй момент, влияющий на рост тарифа, это амортизация основных средств *Rīgas ūdens* и рост стоимости ремонта (к сожалению, количество ремонтных работ на старом водопроводе год от года увеличивается). 40% наших коммуникаций построены в период с 1950 до 1990 года, одна часть уже отслужила свое, другая часть водопровода изначально построена некачественно. Мы должны думать о замене труб и прочего оборудования, чтобы в будущем не переплачивать за ремонт. Это нужно не *Rīgas ūdens*, а потребителям – рижанам. **B**

### О ЧЕМ СПРАШИВАЛИ ДЕПУТАТЫ?

Члены Комитета по вопросам жилья и среды задали Дагнии Калнине несколько вопросов, ответы на которые наверняка заинтересуют всех рижан.

– Не думает ли *Rīgas ūdens*, столкнувшись с уменьшением потребления в столице, продавать воду за границу?

– Это не совсем реальный план, – признала председатель правления *Rīgas ūdens*, – но вопрос возвращает нас к проблеме сокращения спроса на воду. Нам приходится думать, как содержать станцию «Даугава», рассчитанную на миллионный город. В конце декабря – начале января жители Риги разъехались на каникулы, потребление воды упало ниже всяких норм. Это ненормально, это требует от *Rīgas ūdens* новых технологических решений.

– Вы готовитесь к дальнейшему падению спроса?

– По нашим прогнозам, вскоре в городе останется 580–600 тысяч жителей, в то время как очистные сооружения строились для обслуживания двух миллионов клиентов. Промышленные предприятия тоже нас не спасут, потому что в Риге их почти не осталось. Заводы и цеха сегодня забирают у нас всего 25% воды, тогда как частные лица потребляют 70%. Увы, это означает только одно: со временем себестоимость кубометра воды будет только увеличиваться.

– Сколько *Rīgas ūdens* зарабатывает на новом тарифе?

– Если тариф вступит в силу 1 мая 2014 года, уже в следующем сезоне это принесет предприятию дополнительные 6,8 миллионов евро.

– Вы и дальше планируете отключать дома-должникам воду? Это нечестный, несправедливый порядок!

– В прошлом году мы начали придерживаться новой политики взыскания долгов. Теперь мы тесно сотрудничаем с уполномоченными представителями домов, предоставляя им возможность следить за ростом или снижением общего долга в интернете. Для этого на сайте *Rīgas ūdens* публикуется актуальная информация о долгах по всем домам столицы (<https://www.rigasudens.lv/aktuali/informacija-daudzdzivoklu-majudzivoklu-ipasniekiem>). Таким образом мы начали контролировать ситуацию, а жители – контролировать действия управляющих, добросовестность соседей и движение уплаченных за воду средств. Управляющие, между прочим, на эту нашу программу сильно злятся, следовательно, она успешная.

# ОПАСНОСТИ РЕМОНТА ПО СОСЕДСТВУ

## Рижанка доказывает, что ремонт в верхней квартире повредил дому



Марина МАТРОНИНА

Пожилая рижанка Юлия Шахнова боится, что рано или поздно в ее квартире обрушится потолок. Несколько лет назад верхние соседи – молодая семья – провели у себя большой ремонт с переносом стен. Вскоре пенсионерка заметила трещины в штукатурке. Она уверена, что работы соседи затеяли незаконно и это угрожает общему состоянию дома. Кто должен следить за безопасностью жилых домов? После трагедии в Золитуде этот вопрос волнует многих.

### С потолка сыпется, а ремонт законный?

Юлия Шахнова много лет живет в доме на улице Келдыша, 24, в девятиэтажке 602-й серии. Она рассказывает, что новые соседи после переезда начал ремонт, который, согласно заключению независимого строительного эксперта, повредил несущим конструкциям дома.

– По моему потолку пошли трещины, – рассказала Шахнова, – а из-за нарушенной звукоизоляции я слышу каждый шаг, который делают верхние соседи. Много лет я не могу спокойно спать – над головой постоянный топот. В конце концов, я просто боюсь, что потолок упадет мне на голову.

По информации Стройуправы, владелец верхней квартиры действительно проводил ремонт без нужного

согласования, за что по жалобе Юлии Шахновой был оштрафован. Строительный инспектор обязал соседей пенсионерки согласовать проведенные работы. Восстанавливать конструкции не понадобилось: в Стройинспекции посчитали, что ремонт в принципе безопасен для общедомовых конструкций.

### Жалоба на жалобу

Однако Юлия Шахнова заказала альтернативную строительную экспертизу. Независимые специалисты подтвердили, что трещины на потолке нижней квартиры появились в ходе несогласованного ремонта. Имеется и оценка нанесенного Юлии Шахновой ущерба – речь идет о тысячах латов.

– Но Стройинспекция умыла руки, – жалуется Юлия, – меня никто не защищает. Более того: верхние соседи

тоже на меня пожаловались. Мол, лоджия в моей квартире застеклена без оформления нужных документов. Это правда, я оплатила штраф – целых 50 латов. На этом наше общение со Стройуправой закончилось.

### Согласование задним числом законно

В Стройуправе пояснили, что соседи Юлии Алексеевны узаконили ремонтные работы и сейчас у них имеются все нужные документы. Закон позволяет проводить согласование задним числом, если собственники квартиры оплатили штраф за незаконное строительство и результаты работы не угрожают общему состоянию дома. Именно такая ситуация наблюдается, по мнению специалистов, в многоэтажке по улице Келдыша.

Но это не лишает Юлию Алексеевну права обращаться в суд. Поскольку эксперты определили, что причина трещин на ее потолке – ремонт в верхней квартире, Шахнова должна через суд требовать возмещения ущерба.

Одно плохо: наша читательница совсем пожилая женщина, судиться ей сложно. Если бы соседи должны были возместить ей ущерб по доброй воле. Глядишь, и отношения в доме наладились бы. **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!



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](http://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](mailto:info@rna.lv)

Портал  
Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigaAA.lv**  
Всё про обслуживание жилья  
Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

# ДВИГАЕШЬ СТЕНЫ? ПО

## Без разрешения в Латвии можно только обои пе

← Начало темы на стр. 5.

Марина МАТРОНИНА

**Мы решили узнать в Стройуправе Риги, как правильно согласовать ремонтные работы в квартире, сколько стоят услуги архитектора и как наказать соседа, который переносит стены «на глаз». На вопросы отвечали председатель правления Рижской стройуправы Ингус Вирцавс и руководитель Рижской строительной инспекции Янис Паламарчук.**

### Новые обои без разрешения

**– В каких случаях владелец должен согласовать ремонт квартиры со Стройуправой?**

– По сложности ремонты в квартирах делятся на три категории, – объяснил Ингус Вирцавс. – Самым простым считается тот, во время которого рабочие не производят изменений в плане помещений, не затрагивают теплоизоляцию и межэтажные перекрытия. В таком случае владелец квартиры согласовывать план ремонта со Стройуправой не должен. Вторым по степени сложности ремонтом считается тот, во время которого меняется планировка помещений с переносом несущих конструкций или заменой окон. Для выполнения таких работ собственнику понадобится карта одобрения об упрощенной реновации.

**– Такая карта нужна даже при замене окон?**

– Если владелец устанавливает в квартире стеклопакеты с тем же разделением на створы, какой имелся в старых окнах, согласовать работы в Стройуправе не требуется. Но согласно правилам Кабинета министров № 313 собственник должен письменно сообщить нашему учреждению о новых окнах.

### Несущие стены – это серьезно

**– Что делать, если житель хочет убрать несущую стену?**

– Такой ремонт будет относиться к условной третьей категории сложности. Капитальный ремонт квартиры отличается от простой реновации тем, что во время работ меняются, улучшаются или усиливаются несущие конструкции. Проводить такую реконструкцию можно только по общим правилам строительных работ. Владелец квартиры должен получить архитектурное задание, заказать строительный проект, получить у нас строительное разрешение и затем

сдать обновленную квартиру в эксплуатацию.

**– Думаю, что чаще всего владельцы квартир затевают упрощенный ремонт с переносом несущих стен. Это значит, что им...**

– ...потребуется только карта свидетельства об упрощенной реновации.

### Без архитектора никак

**– Как ее получить?**

– Для этого владелец квартиры должен принести в наш клиентский центр на улице Аматы, 4 заполненную карту упрощенной реновации в трех экземплярах. Такие карты по заказу клиентов заполняют и подписывают сертифицированные архитекторы.

**– Сам владелец квартиры карту заполнить не может?**

– Нет, потому что только архитектор является специалистом, способным отвечать за содержание проекта. Типичный пример: люди сносят стену между туалетом и ванной комнатой или объединяют гостиную с кухней. Только архитектор знает, является ли стена несущей. Если стена не несущая, достаточно упрощенной карты, если несущая – нужно строительное разрешение. Простому человеку такие детали знать не обязательно, поэтому и подписывать карту он не может.

**– Сколько может стоить заполнение карты у архитектора?**

– Цена зависит от объема работ, типа здания. Но в случае упрощенной реновации речь пойдет о сотнях латов.

### Почему жители нарушают?

**– Как быстро Стройуправа рассматривает заявки и выдает одобрения об упрощенной реновации?**

– Рассматриваем заявку в течение 10 дней.

**– Почему владельцы квартир так редко идут законным путем и согласуют ремонты в квартире со Стройуправой?**

– Вы ошибаетесь, упрощенные одобрения мы выдаем часто. Несколько лет назад мы согласовывали примерно по 220 разрешений в месяц. В 2013 году это число сократилось до 148 в месяц. Но ведь есть еще проекты полной реновации с переносом несущих конструкций – таких мы согласуем от 10 до 20 каждый месяц.

**– По вашим оценкам, сколько владельцев квартир ремонтируют свое имущество без нужного разрешения?**

– Таких данных у нас нет. Проверять все жилища по умолчанию Стройуправа не в силах, владельцы просто не пускали бы нас внутрь. Но самовольное строительство в Риге ведется, и таких случаев много. Временами жители просто не в состоянии получить нужные документы. Такое происходит, если дом разделен не на отдельные квартирные собственности, а на идеальные части. В таких случаях жители, задумавшие перенести стены, должны согласовать работы со ВСЕМИ собственниками дома. Извольте ехать в Америку и искать владельца квартиры № 1, а потом в Израиль, на поиски хозяина квартиры № 7. Это просто невозможно, поэтому люди делают ремонт самовольно.

**– Но во многих случаях объяснение незаконного строительства куда проще: люди пытаются сэкономить на проекте и согласовании.**

– Согласен, вдобавок квартировладельцы просто не знают, что пере-



нос стены нужно согласовать. Стройуправа должна работать с жителями, учить их с большей ответственностью относиться к действиям, связанным с имуществом.

**– Получает ли Стройуправа жалобы на самовольное строительство?**

– Именно к нам попадают заявления жителей о нарушениях при ремонте по соседству. В 2013 году мы каждый месяц получали 40–50 жалоб по работам в квартирах, всего же рассмотрели около 2000 сигналов о незаконном строительстве.

### Стройинспекция: как попасть в закрытую квартиру?

**– Как реагируете на заявление жильцов?**

– Строительный инспектор отправляется на место, чтобы проверить, действительно ли в квартире ведется ремонт и как именно он проходит, –

ответил руководитель Строительной инспекции Риги Янис Паламарчук.

**– Как поступают строительные инспекторы, если штрафованный владелец квартиры не открывает двери?**

– Такое случается, и до последнего времени это было серьезной проблемой. Сначала строительный инспектор письменно информирует собственников квартиры и дважды пытается попасть внутрь. Но что делать дальше? Мы обращались в министерства за пояснениями и рекомендациями: «Как инспекторам попасть в закрытые квартиры?». Никакой помощи и объяснений мы не получили. Это заставило подыскать свой вариант решения проблемы.

**– Что вы придумали?**

– Теперь мы посылаем документы в суд, дожидаясь положительного решения и попадаем в квартиру с помощью судебного исполнителя или полиции. Единственный недостаток – это просит времени, поэтому мы не можем обещать владельцам соседних

### ФАКТ

В Строительной инспекции Риги работают 15 строительных инспекторов. Руководитель инспекции Янис Паламарчук говорит, что этого вполне достаточно: «После реорганизации в 2013-м мы удвоили число обследований, за год обследовано 4000 объектов».

# ЛУЧИ РАЗРЕШЕНИЕ!

## реклеить



квартир, что обследуем проблемное жилище через день-два.

– Это случится через год?

– Нет, через пару месяцев.

– Часто ли приходится звать на помощь судебных исполнителей?

– Мы эту практику недавно начали, поэтому пока использовали судебных исполнителей только в отдельных случаях. Но я не говорю, что работников Строительной инспекции вообще не пускают в квартиры. Нет, в Латвии не все так плохо! Есть только отдельные особы, которые идут на конфликт. По Гражданскому закону у них действительно есть право на неприкосновенность жилья, пока суд не решил иначе.

– Каковы обязанности строительного инспектора, приехавшего на жалобу о незаконном ремонте в квартире?

– Мы проверяем совпадение планировки квартиры с проектом или инвентаризационным планом. Затем готовим заключение об обнаружен-

ных фактах, указываем виновного, призываем его к административной ответственности и обязываем устранить последствия незаконного строительства.

### Штрафы невелики

– Может ли Стройуправа наказать владельца квартиры, затеявшего незаконный ремонт, штрафом?

– Такое решение на основании нашего протокола принимает Административная комиссия Рижской думы, – рассказал Ингус Вирцавс. – Физические лица могут быть наказаны штрафом в размере 71–711 евро, юридические лица – на сумму 284–4268 евро.

– Н-да, штрафы в Латвии невелики.

– Но штрафами наказание виновного не ограничивается. Стройуправа принимает решение об устранении нарушений.

– Это что такое?

– Объясню на примере. Если мы застали владельца квартиры в момент незаконного сноса стены, работы останавливаются. Если владелец успел снести стену, возможны два варианта: в случаях, когда конструкция дома позволяет стену убрать, владельца квартиры обязывают обратиться к архитектору, разработать карту реновации и согласовать ее в Стройуправе. Вся разница с законным ходом реновации заключается в том, что владелец квартиры согласует карту после окончания работы и оплаты штрафа.

### «А стеночку попросим поставить на место!»

– Что происходит, если стену сносить было нельзя?

– Если человек незаконно поменял планировку и это угрожает конструкциям дома, а также если в случае совместного владения домом он не согласовал работы с соседями и не способен сделать этого после окончания ремонта, Стройуправа обязывает собственника восстановить конструкции.

– Собственники такому решению подчиняются?

– У нас есть право применять принудительные средства. Если человек в установленный срок не выполнил наших указаний, мы фиксируем это в протоколе, просим пояснения и принимаем решение о взыскании так называемых «принудительных средств». Для начала с человека взыскивается небольшая сумма, несколько десятков латов.

– Что, если это не помогает?

– Мы имеем право хоть каждую неделю проверять квартиру и назначать новое наказание, причем суммы будут постепенно расти. Беда в том, что действия Стройинспекции подчинены Закону об административном процессе и могут быть оспорены. Принимая во внимание загруженность наших судов, иногда процесс взыскания долга длится годами. Наша цель – добиться того, чтобы виновник понял: дешевле и проще восстановить коммуникации, чем платить «принудительные средства».

### Кто должен подпереть потолок?

– Хорошо! Вы годами судитесь с незаконными перестройщиками. В то же время соседи наблюдают расширяющиеся трещины на потолке и боятся, что перекрытия просто рухнут. Правильно ли это?

## АДРЕС РИЖСКОЙ СТРОЙУПРАВЫ

Рига, улица Амату, 4, LV-1050, телефоны Центра обслуживания клиентов – 67105800, 67012889.

– Мы не можем броситься на амбразуры, подпереть потолок плечами. Ответственность за сохранность и безопасность здания несут его владельцы или совладельцы в лице собственников квартир. Если по какой-то причине в перекрытиях появляются трещины, видно повреждение конструкций, владельцы квартир обязаны заказать техническое обследование, которое проводит сертифицированный строительный инженер.

– Чем такое обследование может?

– Строительный инженер определит, по какой причине появляются трещины. Если это связано с незаконными строительными работами, пострадавшие жители должны обращаться в суд против соседей-нарушителей и требовать возмещения ущерба и устранения дефектов в гражданском порядке.

– Если я сомневаюсь в законности ремонта в верхней квартире, могу ли потребовать у соседа документы о согласовании работ?

– Требовать можете, но у владельца квартиры имеется право эти документы не показывать. Более точную информацию можно получить у управляющего или напрямую в Строительной управе Риги.

### С трещинами – в суд

– Существуют ли физические признаки того, что в какой-то квартире дома ведутся опасные работы?

– Если в помещениях общего пользования или в квартирах появились свежие трещины, это повод обратиться в Стройуправу за информацией. Но помните, что трещины могут появиться и во время согласованного ремонта – например, из-за неправильно выбранной методики реновации. В последнем случае владелец пострадавшей квартиры (или сообщество владельцев дома – если пострадала общая собственность) опять-таки должен заказать сертифицированному строительному инженеру техническое обследование с целью определить причину трещин. Если окажется, что трещины появились из-за некачественного ремонта в отдельной квартире, то пострадавшие

могут в гражданско-правовом порядке требовать у виновного возмещения ущерба.

– Кто должен следить за появлением трещин в помещениях общего пользования?

– В правилах Кабинета министров №907 говорится, что управляющий должен раз в год обеспечивать техническое обследование дома. Во время такого обследования фиксируется появление новых трещин или других повреждений.

### Жалобы на трубы тоже принимают

– Наши читатели нередко сообщают о соседях, которые во время ремонта перенесли коммуникации и тем самым повредили всему дому. Например, в одном случае новые владельцы квартиры переместили ванну, и у нижних соседей перестал работать слив воды. Нарушители закрывают вентиляцию, и без притока свежего воздуха остается весь дом, ставят без проекта новые батареи с терморегуляторами и время от времени перекрывают тепло всему стояку. Рассматривает ли Стройуправа такие жалобы?

– Да, пострадавшим нужно обращаться в Стройуправу. Мы проведем обследование и определим, в чем проблема. На любую перестройку внутренних инженерных коммуникаций также требуется карта удостоверения реновации. Но согласуют эту карту не со Стройуправой, а с домоуправлением. Поэтому в первую очередь жителям нужно обратиться к управляющему и выяснить, имелось ли у владельца соответствующей квартиры разрешение на перенос труб. Если согласования нет, следующий шаг – жалоба в Стройуправу.

– Какие меры вы примете для защиты жителей?

– После осмотра квартиры виновника мы составим протокол административного нарушения и перешлем его в Административную комиссию Риги. Но на этом наша работа закончится, поскольку мы не имеем права принять решение о восстановлении коммуникаций. Это жители могут требовать от виновного через суд. **В**

# ДЕСЯТЬ ВОПРОСОВ О

## Прямые расчеты между собственниками квартир

Илона МИЛЛЕР

**В середине января в Латвии вступили в силу поправки к Закону об управлении жилыми домами, дающие владельцам квартир право рассчитываться за коммунальные услуги напрямую с поставщиками. Депутаты парламента внесли в закон и другие изменения, о которых не лишне знать каждому жителю многоквартирного дома.**

### Зачем нужны прямые платежи?

Прямые платежи между собственниками квартир и поставщиками коммунальных услуг необходимы, чтобы убедиться в том, что все деньги жителей поступают по назначению – в кассы водоканала и теплосетей. Сейчас большинство жителей Латвии расплачивается по счетам при посредничестве управляющих и не могут контролировать движение денег.

### Как перейти на прямые платежи?

В переходных правилах Закона об управлении жилыми домами сказано, что сообщество собственников любого дома может выбрать порядок расчетов за коммунальные услуги. Жители могут проголосовать либо за прямые платежи, либо за то, чтобы остаться при старой системе расчетов.

### Что произойдет, если мы не сможем организовать голосование?

Жители многоквартирных домов часто бывают инертными. Поправками к закону предусматривается и это. Если собственники сами не соберутся на голосование, то управляющий до 31 января 2015 года обязан организовать в доме письменный опрос жителей. Для принятия решения достаточно простого большинства голосов собственников. Если жители проигнорируют опрос, дом останется при старом порядке расчетов – при участии управляющего.

### Придется ли жителям дополнительно платить за прямые платежи?

Похоже, что да. В законе говорится, что до 31 мая 2014 года поставщики услуг должны подсчитать, сколько будут стоить их услуги по организации прямых расчетов. Представители компании *Rīgas siltums* полагают, что их квитанции будут стоить каждому собственнику квартиры около 3 евро, специалисты *Rīgas ūdens* говорят о 2,5 евро с квартиры. Хорошая новость: плата за введение системы прямых платежей не будет внесена в основной тариф на услугу. Платить за организацию расчетов придется только пользователям новой системы.

### Смогут ли поставщики отключить услугу всему дому, если мы введем прямые платежи?

Скорее всего, смогут, ведь прямые расчеты не подразумевают заключения прямых догово-

ров между поставщиком и каждым собственником квартиры. Ответственность за долги дома останется общей.

### Правда ли, что из Закона об управлении убрали понятие принудительного управляющего?

Да, теперь самоуправления Латвии больше не обязаны назначать принудительных управляющих домам, владельцы которых не справляются с обслуживанием. Норма о назначении принудительных управляющих, обязанных бороться с разрухой и затем выставлять жителям дополнительные счета за ремонт, никогда в Латвии не работала и потому осталась в прошлом.

### Говорят, что теперь при смене управляющего жители должны отдать старому домоуправлению все долги. Что имеется в виду?

В новой редакции Закона об управлении действительно говорится, что при переходе к новому управляющему собственники квартир должны полностью расплатиться с прежним специалистом. Они должны возместить управляющему стоимость всех работ по управлению, которые он выполнил по закону или по прямым указаниям сообщества собственников.

### Что закон говорит о жителях, которые обанкротились и оставили свои коммунальные долги всему дому?

Депутаты наконец-то разрешили эту наболевшую проблему. Теперь в случаях, если в доме появился должник-банкрот, не способный оплатить свои долги, или житель с задолженностью умер, управляющий обязан сообщить об этом поставщикам услуг. Поставщики в таком случае обязаны списать часть долга, относящуюся к коммунальным услугам, сам управляющий списывает долг человека за обслуживание. Так что платить по чужим безнадежным счетам жителям теперь не придется.

### Какие новые обязанности закон налагает на управляющих?

Таких обязанностей несколько. Во-первых, уточнен порядок ежегодных письменных отчетов управляющего. Кроме общей информации по дому домоуправление обязано сообщать жителям о долгах дома, а также об объеме средств жителей, перечисленных поставщикам услуг. Во-вторых, теперь в законе четко сказано, что ежегодно отчитываться перед собственниками квартир обязано любое уполномоченное лицо дома: кооператив, частный управляющий и даже управляющий, выбранный жильцами из своей среды. Это дает владельцам дома дополнительные права на информацию.

### Когда вступят в силу поправки к закону?

Большинство поправок к закону вступили в силу уже 15 января 2014 года, однако система прямых платежей будет запущена не раньше, чем 1 октября 2015 года. Долгий переходный период необходим, чтобы поставщики организовали собственные расчетные центры. **B**

## Важнейшее из новелл Закона об управлении Поправки вступили в силу 15 января

### 12 статья. Передача обязанностей и дел, проистекающих из договора на управление

(4) Если на момент окончания правовых отношений по управлению между владельцем жилого дома и управляющим существует спор по вопросу передачи обязанностей и дел, обязанностью сторон является составление протокола разногласий, в котором они указывают свои мнения и их обоснование. В таком случае акт приема-передачи составляется по тем делам и обязательствам, по которым спора не существует.

(5) При окончании правовых отношений по управлению домом, владелец жилого дома обязан возместить управляющему жилым домом расходы на содержание и выполнение решений, в законном порядке принятых владельцами жилого дома, которые управляющий понес при выполнении задания на управление.

### 14 статья. Компетенция управляющего

(4) Обязанностью управляющего является своевременно информировать владельцев жилого дома о действиях или бездействии отдельного собственника жилого дома (в том числе о невыполнении обязательств, проистекающих из задания на управление), которые касаются или могут коснуться интересов других владельцев жилого дома, а также предоставлять недвусмысленную и полную информацию об этих вопросах по требованию отдельного собственника.

(4<sup>1</sup>) Обязанностью управляющего является контроль за платежами владельцев жилого дома за выполнение поручений, данных управляющему, в том числе, если в соответствии со второй частью статьи 17.<sup>3</sup> данного закона владелец жилого дома принял решение совершать эти платежи при посредничестве управляющего – за услуги, связанные с содержанием жилого дома.

Контроль платежей включает в себя следующие обязанности:

- 1) подготовку справок о платежах владельцев жилого дома;
- 2) подготовку сообщений о наличии долгов;
- 3) в интересах остальных владельцев жилого дома обращение в суд с иском против владельца жилого дома, который не выполняет платежных обязательств или выполняет их в недостаточном объеме.

(4<sup>2</sup>) Если оплата услуг, связанных с содержанием жилого дома, ведется при посредничестве управляющего, обязанность управляющего немедленно перечислять все полученные от собственников дома платежи

поставщику услуг в объеме, оплаченном владельцем дома.

(4<sup>3</sup>) Если констатировано, что владелец жилого дома неплатежеспособен или умер и взыскание обязательных расходов и других долгов, связанных с управлением домом, возможно, управляющий сообщает об этом поставщику услуг, присоединяя документы, подтверждающие соответствующую информацию.

(4<sup>4</sup>) Обязанностью управляющего является организовать в доме письменные опросы в порядке, оговоренном законом. Это делается в случае, если от совладельца жилого дома или владельца квартиры – в доме, разделенном на отдельные квартирные собственности – получено письменное заявление и обсуждаемый вопрос относится к услугам по управлению жилым домом.

### 15 статья. План работ по управлению и обзор о выполнении задания на управление

(1) С планом работ по управлению, упомянутым в данном законе, управляющий обязан письменно ознакомить владельца жилого дома не реже, чем раз в год.

(2) Обязанностью управляющего является не реже, чем раз в год, в письменном виде ознакомить владельца жилого дома с обзором о выполнении заданий на управление, определенном в данном законе. В том числе управляющий сообщает об использовании переданных ему финансовых средств и вещей. В обзоре управляющий отдельно указывает:

1) общий долг владельцев жилого дома за каждую услугу, необходимую для содержания жилого дома. Это делается, если управляющий организует прием платежей от владельцев жилого дома в соответствии со второй частью статьи 17.<sup>3</sup> данного закона. Также управляющий указывает общий долг по другим обязательствам, проистекающим из договора на управление;

2) данные о выполнении платежных обязательств в прошлом году, если платежные обязательства проистекают из договора на управление.

(3) Лицо, уполномоченное владельцем любого жилого дома, обязано предоставлять владельцу жилого дома отчет о выполнении задания на управление.

### 17.<sup>3</sup> Платежи за услуги, необходимые для содержания жилого дома

(1) Владельцы жилого дома самостоятельно рассчитываются с поставщиками за услуги, необходимые для содержания жилого дома,

# НОВОМ ЗАКОНЕ

## р и поставщиками услуг заработают в 2015 году

### НОВЫХ СТАТЕЙ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

аря 2014 года

за исключением случаев, оговоренных во второй части данной статьи.

(2) Владелец жилого дома имеет право в порядке, предусмотренном законом, поручить уполномоченному лицу (которое может быть управляющим домом) собирать с владельцев жилого дома платежи за услуги, необходимые для содержания соответствующего жилого дома, и перечислять их от имени владельца жилого дома поставщику услуг (так называемый платеж при посредничестве уполномоченного лица – управляющего).

#### 17.<sup>4</sup> Компетенция поставщика услуг

(1) Обязанностью поставщика услуг является вести экономически обоснованные подсчеты и обеспечивать владельцу жилого дома возможность получить всестороннюю и полную информацию о цене предложенной услуги.

(2) Обязанностью поставщика услуг является заключение договора с владельцами квартир и обеспечение владельцу жилого дома возможности расплачиваться за услугу в порядке, выбранном владельцами жилого дома в соответствии со статьей 17.<sup>3</sup> данного закона.

(3) Поставщик услуг сам, или заключив договор с лицом, которое в порядке, оговоренном нормативными актами, зарегистрировано и лицензировано для оказания услуг по обслуживанию платежей, обеспечивает владельцу жилого дома возможность совершать прямые расчеты за услуги в соответствии со статьей 17.<sup>3</sup> данного закона.

(4) Обязанностью поставщика услуг является контроль за платежами владельца жилого дома за полученные ими услуги.

Контроль платежей включает в себя следующие обязанности:

1) готовить справки о платежах владельцев жилого дома;

2) готовить сообщения о наличии долгов, передавать их адресату;

3) своевременно подавать иск в суд против владельца жилого дома, который не выполняет платежные обязательства или выполняет их в недостаточном объеме.

(5) Поставщик услуг обязан своевременно информировать владельцев жилого дома о том, что отдельный собственник жилого дома не выполняет обязательства, что может затронуть или затрагивает интересы других собственников жилого дома, а также по запросу владельца жилого дома предоставлять недвусмысленную и полную информацию об услуге.

(6) В случае, если владелец квартиры неплатежеспособен или умер и долг получить невозможно, обязанность поставщика услуг снизить долговые обязательства, находящиеся на его учете, на сумму безнадежного долга.

#### 17.<sup>5</sup> Справка о платежах

(1) Поставщик услуги или в случае, упомянутом во второй части статьи 17.<sup>3</sup> данного закона, уполномоченное лицо владельцев квартир (управляющий) по письменному требованию владельца жилого дома готовят справку о платежах.

(2) В справке о платежах указывается выполнены ли платежные обязательства, предусмотренные договором на управление и договорами на поставку услуг. Если владелец жилого дома не выполнил платежные обязательства или выполнил их не полностью, в справке о платежах указывают:

1) платежные обязательства, из которых проистекает долг;

2) размер долга, отдельно указывая основную сумму, а также проценты по просрочке и пени, если такие предусмотрены.

#### 17.<sup>6</sup> Сообщение о наличии долга

(1) В сообщении о наличии долга указывают:

1) состав долга по расходам на управление, отдельно указывая основную сумму, пени и штрафные проценты;

2) общую сумму долга;

3) срок оплаты долга;

4) место оплаты долга;

5) реквизиты, необходимые для выполнения платежных обязательств.

(2) В сообщении о наличии долга указывают срок выполнения платежа, который не может быть короче, чем до последнего рабочего дня следующего календарного месяца.

#### Переходные правила

7. До тех пор, пока общество собственников квартир или лицо, уполномоченное собственниками приватизированного жилого дома на основании взаимного договора, не переняло права управления приватизированным жилым домом государства или самоуправления, право от лица жителей заключать договора на поставку услуг, необходимых для содержания конкретного дома, а также на обеспечение электричеством помещений общего пользования и пользование прилегающего земельного участка остается за управляющим.

15. Поставщик услуг до 31 мая 2014 года подсчитывает расходы на обслуживание счетов, которые появятся при введении прямых расчетов с владельцами жилого дома в соответствии с первой частью статьи 17.<sup>4</sup> данного закона. Поставщик услуги высылает эту информацию управляющим жилых домов, владельцы которых расплачивались за услуги при посредничестве управляющих.

16. Если владелец квартиры по положению на 1 мая 2014 расплачивается за услуги при посредничестве управляющего, обязанностью управляющего является до 30 сентября 2014 года разослать владельцам жилых домов:



1) сообщение, в котором указывается общий долг за услуги, поставленные каждой квартире, и отдельно – долг каждого владельца квартиры по каждой услуге, информацию о заключенных графиках оплаты долгов, размере перечисленных поставщикам услуг платежей и долгах перед поставщиками на день подготовки сообщения;

2) информацию об установленных нормативными актами обязанностях владельцев жилого дома принять решение о порядке дальнейших расчетов за услуги, необходимые для содержания дома; в информации указываются предусмотренные данным законом виды и порядок платежей, сроки принятия соответствующего решения;

3) информацию, полученную от поставщиков услуг о расходах, связанных с обслуживанием счетов при введении порядка, описанного в первой части статьи 17.<sup>3</sup> данного закона.

17. Владелец жилого дома, который по ситуации на 1 мая 2014 года расплачивается за услуги при посредничестве управляющего, обязан в порядке, предусмотренном нормативными актами, решить вопрос, как он будет рассчитываться с поставщиками услуг впредь.

Принимая решение, владельцы жилого дома оценивают информацию о стоимости подготовки счетов, полученную от поставщика услуг. В решении указывают число, с которого будет изменяться новый порядок оплаты, принимая во внимание 20 и 21 пункты переходных правил, а также критерии и методики распределения платы за необходимые для содержания дома услуги между владельцами жилого дома. О решении владелец жилого дома информирует управляющего и поставщика услуг не позже, чем через две недели со дня принятия решения.

18. В домах, состоящих из отдельных квартирных собственности, в которых права на управление не переданы соответствующему обществу владельцу квартир или лицу, уполномоченному жителями на основании взаимного договора, и где сообщество владельцев квартир не приняло решения, мнение сообщество владельцев квартир выясняют без созыва общего собрания – в порядке опроса. Опрос проводится в порядке, оговоренном нормативными актами, до 31 января 2015 года, его организует управляющий. Содержание проекта решения определяет Кабинет министров.

19. До 30 марта 2015 года управляющий обобщает результаты опросов во всех домах, владельцы которых проголосовали о введении прямых платежей. Он высылает поставщику услуг информацию о количестве квартирных собственности, владельцах жилого дома, графиках оплаты долга, заключенных с владельцами жилого дома, общем долге перед поставщиком. Одновременно управляющий обязан в указанный срок выслать владельцу жилого дома актуализированную информацию, упомянутую в 15 пункте данных переходных правил.

20. После того, как информация сравнивается и достигается соглашение об общем долге владельцев квартир, управляющий и поставщик услуг имеют право договориться о том, кто будет контролировать оплату долгов, которые владельцы квартир накопили до введения прямых платежей. Если соглашение не достигнуто, контроль долговых обязательств, накопившихся за владельцами квартир до введения прямых платежей, должен осуществлять управляющий.

21. Поставщик услуг сравнивает информацию об общем долге владельцев жилого дома, полученную от управляющего, со своими учетными данными и высылает управляющему информацию о результатах сравнения.

22. Выполнение требований второй части статьи 17.<sup>4</sup> данного закона поставщик услуг обеспечивает не позже, чем до 30 сентября 2015 года.

23. Прямые платежи за услуги вводятся не раньше, чем 1 октября 2015 года, за исключением случаев, когда владелец жилого дома и поставщик услуг договорились об этом раньше в форме договора.

24. Поставщик услуг обязан учитывать и контролировать платежи, которые владелец жилого дома производит, напрямую рассчитываясь с поставщиком услуг.

25. Условия договора, которые связаны с изменением системы оплаты, от имени владельца жилого дома меняет его уполномоченное лицо. В жилых домах, где права управления не переняты обществом собственников квартир или лицом, уполномоченным владельцами дома на основании взаимного договора, соответствующие поправки от лица владельца жилого дома вносит управляющий.



**На вопросы читателей отвечает председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка. Хотите спросить? – пишите на наш новый адрес [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv)! Ждем вопросов, мнений и предложений**

## НЕ ПРОПАДУТ ЛИ ДЕНЬГИ ЗА ЗЕМЛЮ?

«Наш дом находится на трех земельных участках, один из которых принадлежит юридическому лицу (GE Money bank). Домоуправление Rīgas pats pārvaldnieks так и не заключило договор на аренду этого участка от лица собственников нашего дома, как это полагается по закону. Из пояснений домоуправления мы поняли, что они отправили банку по электронной почте предложение, на которое ответа не получили.

Однако домоуправление все это время регулярно взимает с жильцов аренду по ставке 6% годовых от кадастровой стоимости, компенсацию налога на недвижимую собственность в размере 1,5%, плюс НДС. Общая сумма денег, полученных от жителей и не переданных владельцу земли, не фигурирует ни в смете, ни в отчетах Rīgas pats pārvaldnieks.

Домоуправление сообщило, что якобы создает из этих денег резерв на случай, если хозяин земли решит потребовать арендную плату задним числом. Таким образом домоуправление облагодетельствует жильцов, которым не придется платить сразу большую сумму за прошлые годы аренды (хотя вроде бы это дело самих жильцов, как расплачиваться с хозяином).

О том, что становится с накопленными, но нигде не указанными деньгами в случае банкротства домоуправления, Rīgas pats pārvaldnieks скромно умалчивает. Интересно, что свои права требования собственник земли может предъявить в течение 10 лет. Такие же права требования принадлежат владельцам квартир, уплатившим домоуправлению аванс за аренду земли.

Не получится ли так, что через 10 лет владелец земли так и не появится, а жители нашего дома потеряют право требовать свои деньги обратно, и домоуправление оприходует наши накопления как свою прибыль? Не хочется оставлять вопрос без внимания, поэтому сейчас мы с соседями рассматриваем возможность принять общее решение о прекращении авансовых платежей за аренду земли или обязать Rīgas pats pārvaldnieks перечислять наши накопления в банк на депозит со ставкой, выбранной самими жильцами.

Правильно ли мы поступаем?»

– Муниципальный управляющий имеет право выставлять жителям счет за аренду земли даже в случае, если хозяин участка не появился. Это делается для защиты интересов собственников квартир. Ведь владелец земли, неожиданно вспомнив о своих правах на арендную плату, может потребовать, чтобы люди разом расплатились за аренду в течение последних 10 лет. Для большинства собственников суммы окажутся неподъемными, они попадут в разряд должников.

Одновременно жители имеют право проголосовать против авансовых

платежей за аренду земли. Так они принимают всю ответственность за последствия на себя и подтверждают, что готовы заплатить владельцу земли по первому требованию всю сумму долга по аренде, накопившуюся за последние годы.

Должно ли домоуправление укачивать в ежегодных отчетах суммы, накопленные в резервном фонде аренды земли? Мое мнение – да, это обязанность управляющего, закрепленная за ним правилами Кабинета министров. Жители должны знать, сколько невостребованных землевладельцем средств накоплено за домом. Ведь по Гражданскому закону хозяин имеет право на эти деньги только в течение 10 лет. Это значит, что уже в 2014 году жители должны получить обратно средства, уплаченные за аренду земли в 2003 году. Сколько таких денег поступит в общий фонд дома и может быть потрачено на ремонтные работы – это должно быть четко указано в смете и отчете, подготовленных домоуправлением.

Такую информацию управляющий должен выдавать собственникам квартир по первому требованию, делать тайну из накоплений непозволительно. Одновременно я не советовал бы жителям беспокоиться о банкротстве предприятия Rīgas pats pārvaldnieks. Даже если такое случится, то жители смогут получить свои накопления за счет денег, полученных от продажи муниципального домоуправления. Стоимость такого предприятия на рынке даже в случае банкротства будет не менее 50 миллионов латов. **B**

## РЕМОНТ ЗАМКА ВЛЕТЕЛ В КОПЕЕЧКУ

«Добрый день! Обслуживающая организация SIA «EMIL» выставила нам счета за смену замка на автостоянке. Сумма получилась немаленькая – 22,81 Ls + НДС. Мы считаем, что работы проведены с нарушениями: жители не получили сметы на новый замок, в доме не был предусмотрен ремонтный фонд. Получается, что обхозяиствователь поменял замок по собственной инициативе. Нужно ли нам оплачивать выставленные счета?» Ая Розенфелде

– В правилах Кабинета министров № 907, регламентирующих порядок ремонтных работ в жилом доме, имеет позиция 17.6 – «Неисправность дверей и запирающих устройств». В таких случаях правилами предусматривается внеплановый ремонт. Это значит, что управляющий должен двери починить.

Но вопрос о замке на автостоянке можно рассматривать двояко. Если жители ранее проголосовали за установку запирающего устройства, то при его поломке управляющий мог действовать без дополнительных согласований. Он установил новый замок, выполняя волю жителей о том, что

стоянка должна быть закрытой. Счет за услугу при этом может распределяться по всем квартирам, либо только по квартирам собственников, использующих стоянку (если такое решение жители приняли, голосуя за первый замок).

Если же жители в принципе не обсуждали вопрос о замках на автостоянке или даже согласны с тем, чтобы парковка стояла открытой, управляющий не мог самовольно менять замок. Для начала ему следовало организовать в доме опрос.

Как видите, должна ли читательница платить за ремонт замка, зависит от многих обстоятельств. **B**

## ГОЛОСОВАНИЕ ПРОТИВ ДВОРНИКА

«Мы с мужем просим разобраться в нашей проблеме. Я работаю дворником, но жители дома по улице Парадес выжили меня с рабочего места. Они собрали 75% подписей против моей работы на их участке, требуя у домоуправления другого дворника. У меня трое детей, и меня просто уволили, потому что мастер отказался искать мне другой участок. Законно ли такое голосование жильцов?»

– Ситуацию можно рассмотреть с двух сторон: с точки зрения прав жителей и с точки зрения трудового законодательства.

В первом случае действует правило, по которому клиент всегда прав. Если сообщество собственников квартир конкретного дома потребовало, чтобы управляющий поменял работника, домоуправление обязано либо выполнить этот приказ, либо отказаться от дальнейшего сотрудничества с домом – «поскольку мы не можем выполнить задания жителей, просим их подыскать более компетентную обслуживающую организацию». Конечно, на последнее ни один управляющий не пойдет, он подчинится решению большинства собственников квартир.

Но в трудовом законодательстве не предусмотрено право сообщества собственников квартир увольнять дворника домоуправления. Уволить работника по закону можно, только составив соответствующие акты и предупреждения о плохой работе.

Если дворник свои основные обязанности выполняет хорошо, но повздорил с жителями, работодатель обязан найти для него другое место. Перевод оформляется с формулировкой «в связи с производственной необходимостью». Если вакансий на должность дворника нет, управляющий должен уволить последнего дворника, который был принят на работу на данной территории. **B**

## КТО ПОЧИНИТ ПРОВОДКУ В ПОДЪЕЗДЕ?

«Обращаются к вам жильцы дома по улице Унияс, 32/34 в Риге. Домоуправление говорит, что жильцы все работы по дому должны проводить сами. Наш домик до 1990 года считался аварийным. Проводка у нас неисправна. Крыша тоже дырявая. Дом старый, мы боимся, что он может загореться. Кто будет отвечать?» Людмила Бернане

– Давайте разбираться. Любой дом, не перенятый собственниками, обслуживает управляющий, назначенный самоуправлением либо государством. Обязанностью такого управляющего является назначить жителям такую плату за обслуживание, чтобы хватало на проведение всех необходимых ремонтов.

Если в доме аварийная проводка, управляющий должен провести срочный ремонт и выставить жителям дополнительный счет за проведенные работы. Так что управляющий прав, когда говорит, что жильцы все работы по дому должны проводить сами. Ведь именно они обязаны оплатить ремонт. В иных случаях собственники квартир получают «аварийные»

квитанции на сотни, если не тысячи латов.

В то же время в опасных ситуациях управляющий, чтобы начать работы, не имеет права ждать решения общего собрания или создания накопительного фонда. Тут вступает в силу железный принцип: «сделал ремонт – выставил счет».

Почему управляющие часто тянут с аварийными работами? Бывает, что домоуправление боится вложить деньги в ремонт, ведь жители могут отказаться платить, начать спорить, перейти к другому управляющему. Но управляющий должен понимать: если он знал об аварии и из-за его бездействия в доме случилось несчастье, он будет сидеть в тюрьме. **B**

## ПЛЕСЕНЬ: ЖИТЕЛИ НЕ МОГУТ ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА

✉ **«Добрый день! У нас огромные проблемы с плесенью в квартире. Весь потолок черный, стены понемногу зеленеют, плесень видна даже в шкафу. Недавно сделали ремонт в ванной комнате, но там опять все почернело. Мы регулярно проветриваем квартиру, недавно купили профессиональный осушитель воздуха. Влажность в квартире держится на уровне 80%. Мы знаем, что в доме течет крыша и несколько раз обращались к управляющему с просьбой решить вопрос, но ничего не меняется. Как действовать» Элина Клевченко-Агеева**

– Получив от владельца квартиры жалобу на появление плесени, управляющий обязан обследовать помещения. Комиссия домоуправления определяет, по какой причине появилась плесень – по вине собственников или из-за повреждения конструкций. Вина собственника фиксируется в случае, если в квартире плохая вентиляция (установлена вытяжка на кухне, во время ремонта закрыты вентиляционные отверстия в санитарном узле) нет приточной вентиляции, владельцы меняли окна.

Если плесень появилась из-за протекания крыши или межпанельных швов, дому требуется срочный аварийный

ремонт. Но на практике провести его непросто. Если аварийная ситуация не угрожает общим конструкциям и не мешает жителям пользоваться квартирами, управляющий включает ремонт в план следующего года. Остальные собственники, получив ремонтную смету, могут просто проголосовать против таких трат.

Если собственники при обсуждении сметы не возражают против ремонта крыши и швов, управляющий приступает к работам. Такой сложный путь предусмотрен законом и решить проблему плесени скорее жители могут, только вложив в ремонт крыши над квартирой или швов собственные средства. **В**

## СОСЕДКА ВЫТЯХИВАЕТ КОВРИКИ В ОКНО

✉ **«Здравствуйте! В нашем доме живут люди, которые выбрасывают в окна много всего интересного. Кидают незагаженные окурки, и я постоянно боюсь, что такой бычок залетит в окно и вызовет пожар. Окна-то у нас большие и летом открыты всегда.»**

Другие соседи кидают еду котам. Коты сидят под домом постоянно и взглядом четко отслеживают хлебосольное окно. Люди частенько кидают такие мослы, которые и тигр не сгрызет. Иногда вниз летят рыбы потроха, цепляясь за мой подоконник. Если дворник не сразу уберет эти помои, то в квартиру поднимается отвратительный запах.

Еще веселее обстоят дела с интеллигентнейшей семьей, живущей прямо надо мною. Женщина ежедневно вытряхивает все, что посчитает необходимым, в окно. Обычно это постельное белье, покрывала и прочее. На мою просьбу не

трясти ничего на мой подоконник, хозяйка квартиры ответила, что ничего особенного и не вытряхивает – «только коврик из туалетной комнаты».

В течение 20 лет я трижды подходила к соседям с предложением ничего не вытряхивать и не выбрасывать из окон, но безрезультатно. Хотелось узнать о возможных вариантах решения проблем с верхними жильцами.

Заранее спасибо!» Светлана

– С людьми, которые нарушают санитарные нормы и правила общественного порядка, оговоренные правилами самоуправления, справиться

легко. Это касается в первую очередь соседей, подкармливающих кошек и не убирающих за собою. Жители, которым такой порядок не нравится, вместе с представителем управляющей организации составляют акт о том, что такой-то сосед выбрасывает из окна рыбу (окурки и т. д.). Составить такой акт можно и вместе с несколькими соседями-собственниками, которые подписываются под таким текстом: «Мы подтверждаем, что житель квартиры №3 регулярно выбрасывает в окно тухлую салаку».

Далее документ передается в Административную комиссию самоуправления, которая назначает виновному штраф за нарушение правил общественного порядка.

А вот наказать человека за вытряхивание белья и ковриков будет сложно, потому что правил общественного порядка это не нарушает и касается только личных взаимоотношений с соседями. **В**

## КАК ЗАСТАВИТЬ ХОЗЯИНА ЗАКЛЮЧИТЬ НОВЫЙ ДОГОВОР?

✉ **«Я живу в арендованной квартире, договор найма истекает в марте. К сожалению, при подписании договора я, человек неопытный, не настаивала на внесении такого пункта, как право на продление аренды. Теперь я хотела бы остаться в квартире и перезаключить договор на следующий срок, а хозяин возражает. Могу ли я настаивать на новом договоре? И еще один вопрос: законно ли то, что для разных квартир в нашем доме установлена разная арендная плата?»**

– Если квартира находится в частной собственности, то все права хозяина и арендатора определяются договорными отношениями. Это значит, что арендатор обязан освободить жилище в день истечения договора, если только в самом договоре не предусмотрено его

право на продление аренды. Силой или задним числом такое право получить невозможно, его предусматривают в момент подписания договора.

Что касается разной платы за аренду для одинаковых квартир одного дома, то это вполне закон-

но. Хозяин имеет право требовать от одного жильца 50 латов, от другого 150 латов. Как уже сказано, в сфере аренды жилья все определяется только договорными отношениями, вдобавок согласно Закону об аренде хозяин может заложить в стоимость аренды любую прибыль. **В**

## ХОЗЯИН ЗЕМЛИ НАЖИВАЕТСЯ НА НАЛОГЕ

✉ **«Мой дом стоит на частном участке, я вынуждена платить хозяину большую арендную плату (6% от кадастровой стоимости) и компенсацию по налогу на недвижимость в размере 1,5% от кадастровой стоимости земли. Однако недавно мы узнали, что сам хозяин получает льготы на оплату налога на землю. Выходит, что часть нашей налоговой компенсации он просто кладет в карман. Имеет ли он на это право?»**



– Владелец земли имеет право получать от собственника квартиры такую арендную плату, которая оговорена договором на аренду. Существует несколько вариантов текста договора, каждый из которых со своими нюансами.

Например, если в договоре сказано: «Плата за аренду участка равна 6% от кадастровой стоимости земли плюс налог на недвижимость», то хозяин, который сам платит пониженный налог на землю, не имеет права требовать с пользователя полной

компенсации. Если же в договоре сказано: «Плата за аренду участка равна 7,5% от кадастровой стоимости земли, включая налоги», то пользователь должен платить полную сумму, равную 7,5% кадастровой стоимости земли.

Если из условий договора понятно, что хозяин незаконно получал от пользователей земли повышенную компенсацию за аренду, жители имеют право обратиться в суд и потребовать возврата переплаченных денег за весь период отношений. **В**

## ПОЧЕМУ СЧЕТА ПРИСЫЛАЮТ В СЕРЕДИНЕ МЕСЯЦА?

✉ **«Домоуправление присылает нам квартирные счета 16–17 числа каждого месяца, не учитывая того, что пенсии и зарплаты люди получают в начале месяца. Если я оплачиваю счет с получки, то есть 8–10 числа следующего месяца, то в следующей квитанции мне приписывают «пени» и позицию «долг на начало месяца». Откуда взялась практика делать расчет по оплате отопления и обслуживания на середину месяца?»**

– Строгие требования по оплате счетов действуют в связи с требованиями поставщиков услуг. Дело в том, что поставщики дают управляющим всего месяц на то, чтобы рассчитаться за тепло и воду. Данные о потребленных в декабре услугах они учитывают, например, на 1-е января, требуя при этом оплаты до 1-го февраля. Если управляющий не перечислит деньги вовремя, ему грозят штрафные санкции.

Получается, что декабрьские коммунальные услуги жители могут оплатить без пени только до 1 февраля. Почему управляющий не выставляет соответствующие квитанции в начале января? Потому что работникам обслуживающих организаций требуется время на то, чтобы рассчитать долю

каждого владельца квартиры в общем счете и подготовить квитанции. В результате жители получают счета только в середине месяца и имеют в своем распоряжении две недели на их оплату.

Выход из ситуации с мнимыми долгами на начало следующего месяца довольно прост. Многие жители один раз вносят в домоуправление аванс, равный среднему зимнему платежу за квартиру – 100–150 латов. После этого они продолжают оплачивать счета по удобному графику. Выходит, что домоуправление использует для расчетов с поставщиками аванс жителей, а владельцы квартир в начале следующего месяца этот аванс пополняют. Это неудобно, но позволяет избежать штрафных санкций. **В**

# ОБЩЕСТВА СПАСЕНИЯ

## Жители объединяются или выбирают старшего по дому, чтобы помочь друг другу выжить



**А. ШЕВЧЕНКО**

**На прошлой неделе Сергей Долгополов, председатель парламентской комиссии по делам государственного управления и самоуправления, признал, что организация обществ собственников в Латвии идет слишком медленно: «Нам необходимо менять законы, чтобы облегчить объединение жильцов». Создавать общества собственников квартир действительно важно, ведь их участники не только присматривают за делами дома, но и помогают соседям в самых неожиданных вопросах.**

### Сделали ремонт соседу-инвалиду

Объединение жильцов приносит дому дополнительные бонусы: люди начинают заново знакомиться друг с другом и обращать внимание на проблемы ближних.

В доме по улице Саркандаугавас, 5 жители начали с благоустройства двора и совместной очистки крыши ото льда, а закончили ремонтом в квартире молодого соседа-инвалида.

– Мы решили сделать свой двор самым красивым, – рассказала старшая по дому Марите Грандане, – и вскоре он действительно победил в конкурсе на озеленение. Казалось бы, что еще нужно? Но жители нашего дома с самого начала были очень дружны. Когда мы узнали, что у парня-инвалида умерла бабушка и сам он остался без помощи, вместе стали думать, как улучшить его быт.

Вскоре в квартире соседа сделали приличный ремонт, принялись помогать ему с едой и вещами. Наверное, не случись этого, молодому человеку пришлось бы отправиться в пансионат.

### Все начинается с занавесок

В доме по улице Лемешу, 17 перемены чувствуются давно. Для начала жители проголосовали за установку в квартирах точных счетчиков и системы дистанционного считывания показаний, таким образом победив зловредную кор-

рекцию. А потом старший по дому Вячеслав Кузин поручил жене сшить простенькие занавески на окна подъезда.

– Гости приходили и удивлялись: «Чего это у вас так красиво?» – смеется Кузин сегодня.

На самом деле занавесочная красота обошлась латов в 10–15, плюс старший потратился на несколько гвоздей и кусок лески. Висят кружевные занавески уже лет пять, причем люди как-то естественно перестали плевать и сорить в декорированном подъезде.

Недавно народный умелец отыскался и на второй лестничной клетке по Лемешу, 17. Мужчина сказал Кузину: «Хочу сам отремонтировать подъезд, покрасить вход снаружи». Сказано – сделано, жильцу выдали материалы, и он проделал работы качественно и с душой. Например, стеклоблоки в подъезде оклеил цветной пленкой, и теперь с улицы кажется, что это витраж.

– Другой пожилой человек из этого подъезда сделал трафареты и разрисовал щиты на лестничной клетке осенними листьями, – рассказал Кузин.

Получилось очень по-семейному, уютно. А ведь напомним, что лихое благоустройство началось с покупки Кузиным куса тюли длиной в 10 метров.

### Спасла дом от взрыва газа

Геройскую работу провела в прошлом году старшая по дому на улице Гарозас, 17 Таисия

Дорофеева. Она помогла своему пожилому соседу не погибнуть в одиночестве от голода и холода.

– В моем подъезде на третьем этаже жил пожилой мужчина, Виктор. Возраста он был преклонного – старше 80 лет, недавно потерял жену, – рассказала Таисия.

После смерти супруги сознание Виктора помурачилось, он перестал ухаживать за собой и часто блуждал по коридорам, колотя костью в соседские двери. Конечно, людям он мешал, они ругались с ним, а один сосед даже вступал со стариком в драки.

– Я спрашивала: «Зачем вы деретесь, если возникают проблемы? Лучше приходите ко мне», – вспоминает Таисия, – на что молодые соседи отвечали: «Но вы ведь не обязаны заниматься чужими проблемами!»

Так-то оно так, в обязанности старшего по дому присмотр за собственниками квартир не входит. Но Таисия не могла спать спокойно, понимая, что пожилой человек может попасть в беду. Беда случилось прошлой зимой, когда Виктор забыл выключить газ. Соседи прибежали к Дорофеевой в панике: «У нас на лестничной клетке странный запах!» Принюхивались всем подъездом – действительно, газ.

– Вскоре ЧП повторилось, причем во второй раз бригада *Latvijas gāze* просто перерезала Виктору трубу, – говорит Таисия. – Мы обратились в Социальную службу Риги, к старику стал приходить социальный работник. Но Виктор с

этой женщиной не поладил. Сами понимаете, люди в таком возрасте становятся подозрительными...

Настоящий кризис наступил в конце прошлой зимы, когда Виктор нарядился в куртку, надел туфли на босу ногу и отправился в гости к бабушкам, живущим в соседнем социальном доме. Дворник позвонил старшей: «Тая, беги ловить своего старика, он без штанов куда-то шурует!»

Таисия нашла голоногого Виктора на завалинке у соседок и вызвала «Скорую помощь». Пока Виктора подлечивали в больнице, Социальная служба нашла ему место в пансионате.

– Думаю, он с облегчением переехал в центр длительного социального ухода, – рассуждает старшая по дому, – ведь дома у старика временами даже света не было, царил страшная антисанитария. Он просто не справлялся с домашними работами, а без газа не мог приготовить себе еду.

Так старшая по дому оказалась самым неравнодушным, самым близким для старика человеком и спасла весь дом от угрозы взлететь на воздух. Кстати, в 2013 году она помогла еще двум пожилым соседкам: одинокие бабушки просто не знали, что имеют право на социальную помощь. Таисия направила их в Департамент благосостояния, и теперь старушек регулярно навещают социальные работники, бесплатно помогая в домашних работах, принося из магазина еду и оплачивая для них счета. **B**

## КАК ВЫБРАТЬ СТАРШЕГО ПО ДОМУ?

### Из инструкции *Rīgas namu pārvaldnieks*

**Владельцы квартир имеют право уполномочить одно или несколько лиц быть старшими по дому – распорядителями. Старший по дому поддерживает связь с управляющим домом, принимает участие в решении различных вопросов, связанных с управлением домом, следит за выполнением запланированных ремонтных работ и по необходимости организует процесс принятия решения всеми владельцами квартир.**

При выборе старшего по дому нужно определить объем его полномочий. Например, если жители поручают доверенному лицу согласовать составленную управляющим смету, стоит указать ценовой диапазон, в рамках которого старший сможет утверждать изменение расходов на хозяйственное обслуживание (например, до 1000 латов, а более дорогие работы управляющий будет согласовать с общим собранием собственников).

Также можно определить, какие вопросы доверенное лицо сможет решать самостоятельно, а для каких потребует общее собрание собственников квартир.

В законе говорится, что жители должны заключить с доверенным лицом договор полномочий. В таком соглашении обязательно должны быть указаны имя, фамилия, персональный код и адрес места жительства уполномоченного лица, а также объем вверенных ему обязанностей. Для принятия положительного решения о выборе старшего по дому необходимо, чтобы «за» проголосовало не менее двух третей собственников квартир.

Решение о назначении доверенного лица вместе с заключенным с ним договором необходимо передать управляющему.

В домах, где действуют общества владельцев квартир или старшие по дому, как правило, обеспечивается лучшее хозяйственное обслуживание. В таком случае становится проще планировать и выполнять задачи по содержанию дома и проведению ремонтных работ, особенно крупномасштабных, например, по утеплению дома.

Общество или старший по дому активно участвуют в решении вопросов, связанных с управлением домом.