

Делаем  
**Вместе!**

**ВНИМАНИЕ, В ЕЛГАВЕ МЕНЯЕТСЯ  
СРОК СДАЧИ ПОКАЗАНИЙ  
КВАРТИРНЫХ СЧЕТЧИКОВ!** Стр. 10

**В НОВОМ СЕЗОНЕ  
ОБСУЖДАЕМ РЕМОНТ  
БАЛКОНОВ** Стр. 6–7



№2 (66), февраль 2014

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# **JELGAVAS NEKUSTAMĀ ĪRAŠUMA PĀRVALDE**

**СПЕЦИАЛИСТЫ  
КРУПНЕЙШЕЙ  
ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ  
ЕЛГАВЫ  
РАССКАЗЫВАЮТ  
ЖИТЕЛЯМ О ТОМ:**



**КАКИЕ ДОМА БУДУТ  
РЕНОВИРОВАНЫ В 2014 ГОДУ?**

**КАК ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНАХ  
КОСНУТСЯ ЖИТЕЛЕЙ?**

**ЗАЧЕМ ХОДИТЬ НА ОБЩИЕ  
СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?**



**Būvkonsult**  
GRUPA

- Термообследование и техническая проверка зданий.
- Исследования причин возникновения плесени в жилых помещениях.

Подробнее на [www.bkonsult.lv](http://www.bkonsult.lv)  
Тел.: (+371) 27477222, (+371) 67118450  
E-mail: [info@bkonsult.lv](mailto:info@bkonsult.lv)

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

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!**

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

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 APSAIMNĪEKOTĀJS**  
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.RigAA.lv**  
Всё про обслуживание жилья  
Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

## ДЕНЬГИ

По информации Бюро по надзору за закупками, крупнейшее домоуправление столицы *Rīgas namu pārvaldnieks* собирается потратить на техническое обслуживание и ремонт лифтов около 2,85 миллионов евро. В конкурсе победило предприятие *Avva*. Напомним, что оборот *Rīgas namu pārvaldnieks* в 2012 году составил 41,49 миллионов латов, прибыль – 361,2 тысячи латов.

## ЦИФРА

В Латвии снижается количество семей, получающих квартирное пособие. В 2010 году самоуправления выделяли эту помощь **282 тысячам** жителей, в 2013 году – **158,5 тысячам** жителей.

## МНЕНИЕ

«Хочу высказаться по поводу отопления в Риге. В этом сезоне платить за услуги *Rīgas siltums* проще, тариф понизился. Но многим жителям нашего дома непонятно, почему у нас отопление стоит 1,5 евро/м<sup>2</sup>, тогда как соседний дом платит 1 евро/м<sup>2</sup>.

*Rīgas siltums* объясняет, что в каждом доме стоит индивидуальный счетчик теплоэнергии. Один дом платит дороже другого, потому что здесь не утеплены подвалы или тепло уходит через старые окна. Звучит логично. Но в таком случае я как житель хочу

видеть, сколько накрутил наш теплосчетчик в прошлом месяце. Это помогло бы проверить правильность счета от домоуправления.

Предлагаю *Rīgas siltums* открыть сведения о потреблении тепла в домах Риги по примеру *Ventspils siltums*,

выложившему данные по Вентспилсу на странице [www.ventspilssiltums.lv](http://www.ventspilssiltums.lv). Причем – с разделением теплоэнергии на две позиции: подогрев воды и отопление.

Я хочу контролировать свои счета!»  
Юрий Карасевич

## ИНИЦИАТИВА

На портале гражданских инициатив [www.manabalss.lv](http://www.manabalss.lv) проходит сбор подписей под инициативой Клементия Ранцанса, предлагающего понизить кадастровую стоимость хозяйской земли под многоквартирными домами.

Понижение кадастровой стоимости поможет снизить плату за аренду и компенсацию по налогу на недвижимость. Напомним, что сегодня законы позволяют собственнику земли требовать у жителей плату, равную 7,5% от кадастровой стоимости участка в год. Многие рижане платят за аренду земли по 20–40 латов ежемесячно.

Избавить владельцев квартир от высоких платежей можно, если понизить кадастровую оценку земли. Ини-

циатива Клементия Ранцанса будет передана в Сейм, как только под ней подпишется 10 000 граждан Латвии старше 16 лет. Подписаться под инициативой можно на портале [www.manabalss.lv](http://www.manabalss.lv).

Также на портале собираются подписи под другими «коммунальными» инициативами. Можно отдать голос «За снижение ставки НДС на отопление» или «За применение обоснованного налога на недвижимость». B

## ВОПРОС

## ХОЧУ СТАТЬ СТАРШИМ ПО ДОМУ!

«Я стал владельцем квартиры в многоквартирном доме, в котором много проблем. Я хотел бы участвовать в решении этих проблем, поскольку на нынешнего управляющего надежды нет. Ни один управляющий не сможет так позаботиться о доме, как владелец. Как мне стать уполномоченным лицом жителей и поспособствовать результативному обслуживанию дома?»

Дзинтарс Смирнов

Отвечает Ингрида Мутьянка, руководитель управления обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы:

– Назначить человека уполномоченным может общее собрание собственников квартир. За кандидатуру должны проголосовать не менее 2/3 владельцев. Также можно организовать голосование путем письменного опроса, предложив владельцам дома заполнить анкеты. Когда подписи собраны, новый уполномоченный дома должен передать правильно оформленный протокол решения управляющему.

Одновременно с выборами старшего по дому разумно предложить владельцам квартир проголосовать и за подписание договора полномочий. В этом документе указывается, какие именно действия уполномоченное лицо имеет право проводить от имени дома.

Этому человеку можно поручить согласование с управляющим ремонтных работ, стоимость которых не превышает установленной суммы, участие в приеме ремонтных работ у подрядчиков, контроль показаний общих и индивидуальных счетчиков и т.д. Договор полномочий вступает в силу, если за проект проголосовали 2/3 квартирновладельцев.

Но это не означает, что собственники передают всю власть старшему по дому. В Законе о квартирной соб-

ственности определены вопросы, решение которых возможно только путем общего голосования собственников квартир.

Вот выдержка из 16-й статьи закона:

«Лишь сообщество владельцев квартир имеет право принимать решения по следующим вопросам:

- 1) изменения общей собственности (увеличение, уменьшение);
- 2) определение порядка использования общей собственности владельцами квартир;
- 3) создание или отмена права первой руки владельцев квартир на выкуп;
- 4) выдача и отзыв доверенности;
- 5) определение ограничений прав пользования;
- 6) передача общей собственности в пользование;
- 7) форма управления общей собственностью;
- 8) определение отдельных или всех работ управляющего по управлению жилым домом;
- 9) определение расходов на управление жилым домом и порядок их оплаты;
- 10) прочие вопросы, которые по решению сообщества владельцев квартир входят единственно в компетенцию сообщества». B

# ЮРИС ВИДЖИС: «УЧИМСЯ САМИ, УЧИМ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР»

- Сколько домов реновируют в Елгаве в новом году?
- Как бороться с плесенью и сыростью в квартире?
- Зачем заключать с управляющим договор полномочий?
- Почему важно участвовать в опросах по ремонтным работам в доме?

Марина МАТРОНИНА

Предприятия, обслуживающие многоквартирные дома Латвии, начали новый сезон. Руководитель Управления *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* Юрис Виджис рассказал о работах, проделанных в прошлом году и о задачах *JNĪP* на ближайшее будущее.

## В новом году еще 15 утепленных домов

Первые недели 2014 года выдались для *JNĪP* хлопотными. Морозы вызвали проблемы с коммуникациями домов: по девяти адресам замерзли или лопнули трубы. Это вызвано обычной для Латвии бедой – недостаточным утеплением домов.

– Самая дорогая коммунальная услуга в Латвии – это отопление, – говорит Юрис Виджис, – поэтому зимой поставщик теплоэнергии обязан обеспечивать жителям качественную услугу, а управляющий помогать квартировладельцам экономить тепло. Важнее этого в сфере обслуживания жилья нет ничего.

**– Как жители могут существенно экономить тепло, если государственная программа софинансирования реновации завершилась?**

– Прием новых проектов на конкурс по софинансированию реновации действительно был остановлен в конце 2013 года, потому что закончилось финансирование, предусмотренное на эти цели нашим правительством и фондами ЕС. Но напомним, что Латвия уже получила от Европы средства на поддержку реновации жилья после 2014 года. Это, во-первых. Во-вторых, дома Елгавы еще не израсходовали средства, выделенные нам по старой программе.

**– То есть программа закончилась, а деньги будут освоены в 2014 году?**

– Да, Латвийское агентство инвестиций и развития (*LIAA*) зарезервировало средства за нашими домами. До сих пор благодаря софинансированию из фондов ЕС в Елгаве утеплено 10 многоквартирных зданий. Гарантии от *LIAA* получили еще 15 домов, их мы собираемся утеплить в 2014 году.

– Эксперты Министерства экономики обещают к концу 2014 года подготовить новую программу поддержки реновации, после чего владельцы квартир снова смогут подавать проекты на софинансирование утепления.

– Мы с большим нетерпением ждем от Министерства экономики и *LIAA* новых правил игры. Даже теперь, пока условия поддержки утепления в Латвии после 2014 года неизвестны, мы продолжаем информировать владельцев квартир о необходимости реновации. Наши дома готовы стартовать в новой программе *LIAA*, как только она будет открыта.

## Утепление как в Германии

**– Какую пользу реновация принесла 10 утепленным домам *JNĪP*?**

– Возьмем последние данные за январь 2013 года. В этом месяце жители Елгавы заплатили за отопление в среднем 0,85 Ls/m<sup>2</sup>. В самых холодных домах города услуга обошлась в 1,9 Ls/m<sup>2</sup>. В то же время плата за тепло в одном из первых наших утепленных домов по адресу ул. Хелманя, 3 оставалась минимальной – 0,28 Ls/m<sup>2</sup>. Жители реновированного дома по улице Райня, 10 заплатили 0,43 Ls/m<sup>2</sup>, а по улице Лачплеша, 19а – 0,22 Ls/m<sup>2</sup>.

**– Подсчитаем: плата за отопление в некоторых реновированных домов в четыре раза ниже, чем в соседних многоэтажках. Неплохо...**

– Мы в Елгаве продолжаем гнуть свою линию и убеждать жителей, что при реновации нужно проводить реконструкцию внутренних коммуникаций, хотя часть этих работ и не финансируются из фондов ЕС. Максимальный результат дает только комплексная реновация с заменой



Юрис Виджис, руководитель *JNĪP*

канализации, водопровода, систем отопления и даже вентиляции.

**– Так-то оно так, но дополнительные работы обходятся жителям дороже классического утепления!**

– Согласен, зато комплексная реновация превращает старый дом в новостройку. Если мы просто оденем здание в «шубу», это не решит проблемы с устаревшими конструкциями и коммуникациями. Только комплексные работы продлевают срок эксплуатации здания и увеличивают его комфорт.

**– Говорят, один из ваших домов получил награду, подтверждающую, что качество его реновации соответствует самым высоким европейским стандартам. Так ли это?**

– В сентябре 2013 года Немецко-Балтийская промышленная камера объявила конкурс на самый качественно утепленный объект, реновация которого осуществлялась с использованием немецких технологий. Наш дом по адресу ул. Хелманя, 3 был номинирован на награду в категории «Многоквартирные дома». В результате он стал первым многоквартирным домом за границами Германии, получившим от немцев отметку высокой энергоэффективности. В 2010 году

юлся в замене. Реновация позволяет провести все работы разом.

## Нужная новая программа поддержки

– По программе *LIAA*, действовавшей до конца 2013 года, владельцы квартир могли получить софинансирование только тех работ, которые были напрямую связаны с утеплением дома. Поэтому иногда многоэтажка после реновации выглядела снаружи, как конфетка, а трубы внутри оставались ржавыми. В Елгаве работы велись иначе?

– Еще десять лет назад мы научились у немецких партнеров из организации *IWO* тому, что такое настоящая комплексная реновация. Мы в Елгаве уверены, что Латвия и ЕС должны поддерживать модель обновления домов, включающую не только утепление внешних стен, но и комплексную реновацию.

**– Как это возможно на практике?**

– Например, *LIAA* могло бы предлагать максимальную финансовую поддержку тем домам, владельцы которых при реновации согласятся вложить деньги в полную реновацию дома. Пока принципы поддержки утепления после 2014 года в Латвии не приняты. Мы подали свои предложения в Министерство экономики и надеемся на их рассмотрение. Ждем предложений.

**– Известно, что Елгава училась реновации напрямую у специалистов из Германии. Продолжается ли сотрудничество?**

– Да, немецкие коллеги следят за выполнением реновации в Елгаве и продолжают мониторинг наших утепленных домов. Поэтому могу ручаться, что любая реновация в городе проводится именно по немецким стандартам. Ведь мы не хотим ударить в грязь лицом перед нашими учителями.

# ЮРИС ВИДЖИС: «УЧИМСЯ САМИ, УЧИМ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР»



← Начало на стр. 3.

## – Готовы ли жители Елгавы к массовой реновации?

– Нам еще многому предстоит учиться в этом отношении. А пока даже владельцы квартир в реновированных домах допускают ошибки, мешающие получить все выгоды от утепления.

### – Например?

– Жители реновированных домов традиционно мало внимания обращают на вентиляцию. А ведь в доме, где все окна были заменены на пластиковые стеклопакеты, нарушается естественный приток воздуха, в квартирах собирается лишняя влага.

### – И жители жалуются: «У нас в квартире плесень!»

– Беда в том, что установщики окон не информируют клиентов о том, как стеклопакеты использовать. А люди должны знать, что после замены окон следует и образ жизни поменять! Новые окна приходится открывать несколько раз в сутки для коротких, но интенсивных проветриваний. Не делаете этого – не удивляйтесь, что на стеклах и стенах появляется конденсат. Говорю же, что нам приходится учиться самым простым мелочам, причем на ходу.

## Клапан против плесени

### – Почему домовые системы вентиляции не справляются с влагой и плесенью?

– Это связано либо с установкой новых окон и вытяжек, блокирующих вентиляционные каналы, либо с частичным или полным утеплением дома. Мы предлагаем клиентам JNIP решения по улучшению вентиляции.

### – Снова попрошу привести пример.

– По результатам голосования собственников мы можем установить в доме даже дорогие системы рекуперации, лишь бы они обеспечили финансирование. Но для большинства жителей рекуперация – это все-таки дорого.

## – Какие еще имеются варианты?

– В знаменитом доме по улице Хелманя, 3 мы решили проблему лишней влажности с помощью монтажа клапанов приточной вентиляции в окнах квартир. Вдобавок на вентиляционных шахтах на крыше мы установили аэраторы – чтобы обеспечить дополнительную тягу.

### – Такую систему можно установить в любом доме, не обязательно реновированном?

– Да, она эффективна повсюду, где жители жалуются на плесень после монтажа новых окон в квартирах.

### – Какова цена вопроса?

– Понимаю, что журналистам нравятся цифры, но точных сведений не назову, все зависит от конкретного дома. Однако поверьте, что для установки клапанов приточной вентиляции владельцам квартир не понадобится банковский кредит. Любой дом может накопить деньги на эти работы в разумный срок.

### – Что делать, если новые окна в доме уже установлены, а приточные клапаны в рамках не предусмотрены?

– В таком случае мы предлагаем установить клапаны прямо в стене. Они также пропускают в квартиру наружный воздух и помогают решать проблему сырости. Клапаны ставятся под каждым окном.

### – Предположим, что проблема с сыростью и плесенью касается одной-двух квартир в доме. Могут ли пострадавшие жители получить приточные клапаны за счет общих накоплений?

– Использовать общие накопления дома для помощи владельцам отдельных квартир мы можем только в случае, если за это проголосовало большинство собственников дома. Многое тут зависит от способности управляющего убедить клиентов в необходимости работ.

### – Мой сосед, который даже новые окна в квартире не поставил,

### вряд ли согласится тратить средства дома на какие-то там клапаны...

– Это, действительно, проблема. Повторю: хороший управляющий должен убедить такого человека в том, что ему пора установить в квартире стеклопакеты. Старые окна в одной квартире увеличивают расходы на отопление для всех жителей дома, поскольку часть общего тепла уходит на отопление улицы. А клапаны – это уже второй вопрос.

## Жесткие уроки справедливости

### – «Убедить», это вы хорошо сказали. Но как убедишь человека, который не хочет думать об общей пользе? Ведь за стеклопакеты или любое другое улучшение в квартире владельцу нужно платить из своего кармана!

– Один из вариантов: поменявшие окна собственники квартир на общем собрании могут принять решение провести экспертизу и постановить, что обладатели старых окон за тепло будут платить с применением повышенного коэффициента.

### – Старые окна – плати дороже?

– В сфере управления жильем приходится принимать непопулярные решения, чтобы защитить интересы большинства. Скажем, многие квартиры Елгавы вообще отключены от центрального отопления. В 1997–1998 году муниципальный управляющий оставлял должников без тепла. На мой взгляд, это была порочная практика. В результате многие квартиры по сей день живут с холодными батареями, хотя это вредит всему дому.

### – Как так вредит?

– Зимой такие квартиры не остывают полностью, поскольку получают часть тепла из соседних помещений. Кто платит за эту контрабандную теплотенергию? Соседи отключенных должников! Ранее считалось, что владельцы квартир без отопления должны оплачивать в среднем 15–20% от среднего теплового счета по дому. Так они якобы компенсировали стоимость обогрева общих

помещений. Но в реальности их теплотраты оказались выше, что нам и удалось доказать при помощи специалистов РТУ.

### – Ах, да, ведь год назад JNIP заключил договор с РТУ, согласно которому в отключенных квартирах проводились тепловые экспертизы!

– Мы хотели сделать оплату тепла более справедливой для всех жителей и добились этого. В идеале владельцы квартир с отоплением не должны доплачивать за тепло в соседних холодных жилищах. Сложный путь – согласен, но управление жилыми домами, вообще, сложная штука.

## Внимание, в доме опрос!

### – Вы ссылаетесь на общие решения собственников. Мол, без них JNIP ничего для дома сделать не может. Как такие решения принимать?

– В Законе о квартирной собственности говорится, что собственники квартир дома имеют право принимать общие решения не только во время собрания, но и путем опроса. Когда эта норма была зафиксирована в нормативных актах, мы очень обрадовались, потому что JNIP проводит опросные голосования, начиная с 2002 года.

### – Правильно ли я понимаю, что жители могут решать важные для дома вопросы либо на общем собрании собственников, либо, заполнив опросные листы, полученные от управляющего?

– Все верно. Причем опросы в домах мы проводим часто. Хочу обратить внимание клиентов на то, что подписывать анкеты абы как нельзя. Нужно внимательно прочитать, что именно управляющий предлагает дому. В противном случае бывает так, что во время письменного голосования ремонт/реновацию/благоустройство дома поддерживает большинство собственников, а потом люди смекают, что за работы придется платить и отзывают свои голоса.

### – Собственники имеют право отказаться от голосования?

– По закону, да, имеют. Но представьте, как это происходит на практике. Собрав опросные листы, оценив их и подсчитав голоса, управляющий сразу приступает к работам. Например, закупает материалы или заключает договор с субподрядчиками. И вдруг оказывается, что собственники двух-трех квартир отзывают свои подписи под решением о ремонте. Голосование теряет легитимность, потому что большинство собственников дома теперь, оказывается, против работ. И что прикажете делать управляющему?

## Как распоряжаться деньгами

### – Действительно, что делать управляющему, которого подвели сомневающимися жителями?

– Мы считаем, что собственники, отозвавшие подписи после завершения официального опроса, наносят управляющему и хозяевам квартир реальный ущерб и должны его возместить.

### – Еще одно жесткое решение.

– Именно поэтому мы не проводим голосования путем опроса, если в доме планируются крупные работы вроде реновации. Для решения таких проблем обязательно созываем общее собрание, на котором разъясняем людям нюансы. Вдобавок всем домам под управлением JNIP предложено заключить договора полномочий, и абсолютное большинство владельцев домов такие соглашения подписали.

### – Но позвольте, причем тут договора?

– Хотя бы притом, что в договорах полномочий четко определено, когда общее решение собственников в конкретном доме можно принимать путем опроса, а когда – только голосованием собственников на общем собрании. Эти критерии владельцы квартир сами определяют при заключении договора. Например, они могут записать в договоре условие, согласно которому работы на сумму более 5000 латов JNIP должен согласовывать только с квартирными владельцами.

## Признаны и в Латвии, и в мире

– С повседневными вопросами все понятно. Что нового за последний год произошло в самом JNĪP?

– Мы стараемся оставаться ведущим управляющим предприятием, и это замечают многие. Например, в прошлом октябре Латвийская ассоциация управляющих выразила желание вступить в Международную ассоциацию менеджмента недвижимости (МАМН), базирующуюся в Белоруссии. Меня как руководителя JNĪP и члена правления Латвийской ассоциации управляющих приняли в правление МАМН. Это очень престижное назначение, поскольку в международную организацию входят представители Германии, Белоруссии, Украины, России и Латвии.

– Чему JNĪP может научить такое значительное сообщество управляющих?

– МАМН оценил наш опыт по обучению владельцев квартир. В прошлом году JNĪP продолжал совершенствовать свою информационную систему в интернете, в которой владельцам квартир доступны все сведения об их доме. Уже в 2014 году мы первыми из домоуправлений Латвии пригласили своих клиентов на информационные семинары, посвященные поправкам к Закону об управлении. Эти поправки вступили в силу 15 января 2014 года и окажут большое влияние на взаимоотношения между собственниками и управляющими во всей Латвии. Первый наш семинар посетил около 30 человек, мы продолжим организовывать встречи и впредь.

– Значит, вы будете учить иностранных коллег информировать собственников квартир по вопросам обслуживания?

– Именно за это направление я и отвечаю в МАМН.

– Мы слышали, что недавно JNĪP получил награду от Объединения свободных профсоюзов Латвии. За что вас отметили?

– JNĪP было признано одним из 10 лучших работодателей Латвии за 2013 год. Мы – единственная организация из Елгавы, получившая такую высокую оценку от профсоюзов. Почему выбрали именно нас? Мы уважаем своих сотрудников и делаем все, чтобы на работу они шли с радостью и желанием. **В**

# БУДЬТЕ ХОЗЯЕВАМИ СВОЕГО ЖИЛЬЯ!

## Отдел эксплуатации JNĪP приглашает жителей активнее обсуждать ремонтные работы

Елена БАРАНОВСКАЯ,  
руководитель отдела эксплуатации зданий SIA JNĪP

**Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) является крупнейшим предприятием, обслуживающим многоквартирные дома в Елгаве. Накопленные нами опыт и знания позволяют управлению выстраивать успешное и долгосрочное сотрудничество с владельцами квартир. Конечно, главный критерий, по которому жильцы оценивают работу управляющего, это количество и качество проведенных в доме ремонтных работ.**

JNĪP регулярно проводит обследование жилых домов, обслуживаемых предприятием. Нам точно известно техническое состояние каждого дома, и во всех домах мы можем планировать необходимые работы.

Хочу подчеркнуть, что ситуацию в каждом жилом доме нужно оценивать комплексно. Нередко жители даже не знают о проведенных в многоквартирных домах работах, потому что они простому человеку незаметны. Сами владельцы квартир хотят в основном визуальных улучшений: ремонта на лестничной клетке, красивый фасад. Жители могут и не подозревать, что в доме поврежден лежак холодной воды, однако управляющий обязан об этом знать и вовремя запланировать ремонтные работы.

JNĪP каждый год проводит техническое обследование дома и сам предлагает владельцам квартир комплекс работ, необходимых в следующем сезоне. До сих пор существовал отличный вариант того, как провести многие необходимые ремонты за половину стоимости – это комплексная реновация дома. Само понятие комплексной реновации включает в себя как визуальные улучшения, так и полную замену коммуникаций дома и мероприятия по энергоэффективности. Реновация позволяет жителям в будущем экономить на отоплении и регулировать температуру в помещениях.

Зимой во всех домах Елгавы под обслуживанием JNĪP проходят отчетные собрания, на которых специалисты управления информируют владельцев квартир о необходимых дому ремонтных работах в их приоритетном порядке. Считаю, что важнейшее для любого дома, это хорошее техническое состояние крыш. Мы обобщили информацию обо всех домах, которым необходимо поменять кровлю. Домам, владельцы которых не накопили необходимые средства на такой крупный ремонт, мы предлагаем разные варианты финансирования.

Одно из возможных решений – это повышение платы за обслуживание с целью накопить деньги на конкретный ремонт. В качестве положительного примера могу привести один из домов на улице Райня, в котором жители проголосовали за повышение платы за обслуживание до 1,42 EUR с квадратного метра. Это позволит им быстро собрать необходимую сумму, после чего плата за обслуживание снова будет снижена.

В случаях, когда техническое состояние крыши критическое и работы необходимо провести немедленно, управляющий организует работы, а владельцы квартир оплачивают работы позже. По такой схеме ремонт был проведен в жилом доме по проспекту Земгалес, 5.

После того, как крыша дома приведена в порядок, нужно обратить внимание на внутренние инженерные коммуникации, из которых важнейшая – отопительная система. В случае, если система не отлажена или отслужила свое, владельцам квартир приходится платить за тепло намного дороже, чем в случае, когда отопительная система работает хорошо. Не менее важна для дома и теплоизоляция отопительных труб. Инвестиции для утепления труб требуются небольшие, зато после этого значительно снижаются теплопотери, а следовательно, и счета за отопление.

В последнее время во всем государстве обсуждается вопрос технического состояния балконов. У нас в Елгаве этот вопрос решается своевременно. Во многих домах мы уже укрепили балконы, работы продолжаются. Хочу напомнить жителям, что без их помощи провести техническое обследование всех балконов невозможно. Если владелец квартиры заметил дефект в конструкции своего балкона, просим его немедленно обращаться в JNĪP и не ждать, когда техническое состояние конструкций ухудшится настолько, что останется их только демонтировать.



Елена Барановская, руководитель отдела эксплуатации зданий JNĪP

Мы в JNĪP считаем, что управляющий, как минимум, раз в год должен организовать общее собрание владельцев квартир каждого дома. Мы устраиваем такие собрания сразу после Нового года, как только специалисты JNĪP обобщают информацию о выполненных в прошлом сезоне работах и планируют работы на следующий сезон. Мы подробно отчитываемся перед владельцами квартир о потраченных средствах дома и совместно планируем, как наиболее толково распорядиться общими деньгами жителей в следующем отчетном периоде. Уважаемые собственники, следите за объявлениями JNĪP и не пропускайте общие собрания! Участвуя в них, вы не только следите за состоянием своего дома, но и можете принимать общие решения по ремонтным работам.

Напоследок хочу рассказать, что с целью организации еще более успешного сотрудничества с владельцами квартир JNĪP регулярно организует семинары, на которых наши специалисты рассказывают о последних новостях и изменениях в законодательстве, о возможностях повышения энергоэффективности домов и т.д. Нередко на семинары мы приглашаем своих партнеров, поэтому предлагаем жителям не упускать эту отличную возможность лично задать вопросы опытным экспертам. Часто на семинарах начинаются дискуссии, которые помогают нам сделать работу по управлению домами еще эффективнее. **В**

## Гаражные ворота • Заборы • Окна и двери • Промышленные ворота

По ценам производителей, установка и обслуживание 24 часа в сутки.



000 Nambūve предлагает самый широкий ассортимент ворот, гаражных ворот, промышленных ворот, ворот территории, накладных секционных ворот.

ул. Рупниецибас, 7, Елгава, LV-3001  
Тел: 27709808, э-почта: info@nambuvelv  
www.e-varti.lv • www.nambuvelv



# ТЕРНИСТЫЙ ПУТЬ К ТЕ

## Ближайшая цель JNĪP удвоить число реновированных домов в Елгаве – управляющий сражается за каждый проект

Илона МИЛЛЕР

**В Елгаве много лет реализуют программу утепления жилья по немецким стандартам. Успехи Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) настолько заметны, что экспертов управления приглашают с докладами на международные семинары – делиться опытом с управляющими из соседних стран. Однако путь к общей реновации усеян шипами, а не розами. Технический директор JNĪP Олег Кукутс рассказывает о том, какую борьбу управление ведет за каждый утепленный дом.**

Со стороны кажется, что утепление – это просто. Управляющий должен только заручиться согласием большинства жителей, а дальше колесо завертится само собою. Но Олег Кукутс точно знает, что это не так. Специалистам JNĪP приходится вкладывать в утепление даже больше сил, чем самим владельцам квартир. Причем, если уж совсем честно, не всегда управляющий выходит из борьбы победителем.

### Амбициозный план не выполнен, но...

Олег Кукутс большой патриот JNĪP. Была бы его воля, он рассказывал бы только о положительных результатах работы управления: отремонтированных коммуникациях, новых крышах и окнах, довольных владельцах квартир. Но мы-то с вами понимаем, что жителей интересуют в основном рассказы о проблемах, а не красивые отчеты. Поэтому вот первый вопрос:

**– Во время нашей последней встречи год назад вы рассказывали,**

**ли, что в 2013 году JNĪP планирует реновировать 11 домов. Выполнен ли амбициозный план?**

– Нет, в прошлом сезоне мы утеплили только три дома из 11. В остальных случаях начало работ задержалось.

**– Почему же?**

– Реновация по-прежнему новое для Латвии дело, поэтому все сложности невозможно предусмотреть. Например, мы столкнулись с тем, что банки не каждому дому готовы выдать кредит на утепление.

**– А без кредита никак не обойтись?**

– Это невозможно, потому что изначально дом должен оплатить полную стоимость реновации. Только после окончания утепления жители получают частичное возмещение стоимости работ из фондов ЕС, как это предусмотрено условиями конкурса Латвийского агентства инвестиций и развития (LIAA). Напомню, что первая программа LIAA закончилась.

В ее рамках дома могли получить до 60% от стоимости утепления.

**– Итак, дому для реновации обязательно нужен банк-партнер...**

– Банк присваивает кредит на утепление не управляющему, а самому дому, поэтому оценивает платежную дисциплину жителей, рентабельность реновации, даже предложение строителей. На основании этой информации банки принимают решение, давать ли кредит конкретному дому.

**– По какой причине некоторым домам было отказано в кредите на реновацию?**

– Главный аргумент банков – это наличие у жителей долгов за отопление и обслуживание. Но случалось и так, что сами жители не утверждали предложения банка.

**– У владельцев квартир есть такое право?**

– Разумеется, ведь в процессе подготовки дома к реновации мы постоянно спрашиваем мнения жителей. Владельцам квартир приходится несколько раз собираться и голосовать по вопросам, связанным с утеплением. Банк, у которого занимать деньги, они тоже выбирают общим голосованием.

### Реновация: пошаговая инструкция

**– Это интересно! Расскажите подробнее о том, как жители контролируют процесс подготовки к реновации.**

– Все начинается с того, что владельцы квартир дома простым большинством голосов принимают принципиальное решение о реновации. Представитель дома приходит с протоколом голосования в JNĪP. Мы помогаем дому подготовить стартовый пакет технической документации: проект реновации, смету, техническое обследование дома и заключение энергоаудита.

**– Жители оплачивают эти документы из общих накоплений дома?**

– Да, уже на первом этапе они вкладывают общие средства. Однако взамен владельцы квартир получают очень ценный пакет документов. Даже если реновация не состоится или будет отложена, жители будут иметь полную смету нужных работ и смогут рассчитать, какие накопления дому нужны в будущем. Также у них останется заключение энергоаудитора, в котором указаны необходимые работы по утеплению. Следуя этому заключению, жители могут проводить поэтапную реновацию. Словом, полученные документы помогают жителям с большим успехом планировать сотрудничество с управляющим и будущие работы.

**– Что происходит, когда пакет документов готов?**

– Получив смету на утепление, жители одобряют ее на новом голосовании, принимая новое решение. На основании этого решения владельцы квартир мы подаем документы в LIAA – учреждение, которое принимает заявки от домов, желающих участвовать в конкурсе на софинансирование реновации из средств еврофондов. Первый конкурс LIAA закончился в 2013 году, однако ЕС уже выделил средства на следующий этап. Нам неизвестно, какими будут условия поддержки реновации после 2014 года, однако ясно, что домам будет по-прежнему выгодно участвовать в поддерживаемой государством программе.

**– Правильно ли я понимаю, что многие дома Елгавы могут получить софинансирование по старой программе LIAA, поскольку подавали свои заявки еще в 2012–2013 гг?**

– Так и есть, агентство зарезервировало софинансирование за 14 нашими домами. Это значит, что у жителей есть возможность получить деньги на реновацию по старой, весьма выгодной программе. Но для этого мы общими силами должны начать реновировать дома уже в ближайшее время, ведь деньги LIAA зарезервированы за нашими претендентами только на два года.

### Последнее слово всегда за жителями

**– Готовы ли вы сами в новом строительном сезоне реновировать целых 14 домов?**

– Да, мы можем это сделать. Главное, чтобы нам не встретились новые неприятные препятствия.

**– На каком этапе жители выбирают банк, в котором будет взят кредит?**

– Это происходит после того, как LIAA проверяет правильность документов и JNĪP подписывает с агентством договор на софинансирование. Далее управляющий готовит для каждого дома документацию на проведение конкурса на строительные работы. Утеплять наши дома может любая строительная организация ЕС, выигравшая конкурс. И только потом, когда выбор строителей подтверждает LIAA, мы объявляем конкурс на финансирование работ.

**– Значит, банки должны бороться за право кредитовать реновацию дома?**

– Мы проводим ценовой опрос, выбираем самые выгодные предложения, а окончательное решение принимают жители. После того, как на голосовании они подтверждают условия кредита, работы по реновации могут начинаться. Однако с этим последним голосованием тоже не все просто: за банковский кредит на соответствующих условиях должно проголосовать не менее 75% владельцев квартир.

**– Почему так много?**

– Это требование банков, которое, впрочем, поддерживает и JNĪP. Мы считаем, что если на кредит согласилось меньшее число владельцев квартир, то после реновации в доме могут возникнуть проблемы с платежной дисциплиной. В первую очередь это повредит самому дому, такого мы стараемся не допускать.

**– На каком этапе остановились дома, которые JNĪP планировал утеплить в прошлом сезоне?**

– Три дома получили банковские кредиты и успешно прошли реновацию. Владельцы квартир двух домов отложили реновацию, в двух домах – попросили провести новый закупочный конкурс на строительные услуги, еще в двух домах принятие решений затянулось настолько, что мы не успели освоить зарезервированные LIAA средства. К сожалению, три дома не получили кредита – у банков возникли вопросы к долгам жителей. Для успешного кредитования необходимо, чтобы владельцы квартир оплачивали в среднем 85% счетов за коммунальные услуги и обслуживание.

### Утепляются даже маленькие дома

**– По каким адресам реновация состоялась?**



# ПЛОМОУ ДОМУ

## ДОМА, КОТОРЫЕ ПЛАНИРУЕТСЯ РЕНОВИРОВАТЬ В ЭТОМ ГОДУ:

- ул. Католю, 17
- ул. Лиела, 5
- Калнциема цельш 99
- ул. Светес, 28
- Калнциема цельш, 101
- ул. Кунгу, 23
- ул. Кронвалда, 5
- ул. Добелес, 52
- ул. Католю, 1
- Лока магистрале, 27
- Миезитес цельш, 38
- ул. Лачплеша, 33
- ул. Лиела, 39
- ул. Вигриежу, 30



Олег Кукутс, технический директор JNIP

– Мы утеплили дома на улице Райня, 9, улице Добелес, 8 и 12. На улице Добелес планировалось реновировать все четыре серийных дома, но в последний момент два дома засомневались в условиях банковского кредитования. Да, дома тут небольшие и потому стоимость работ из расчета на квадратный метр жилплощади оказалась повыше, чем в 100-квартирных домах. Однако сегодня утеплившиеся жители нас благодарят: дома пережили комплексную реновацию, там заменены все внутренние коммуникации – водопровод, канализация. Люди буквально как в новостройках живут.

– **Замену водопровода, насколько понимаю, Европа не оплачивает?**

– Нет, но жители прислушались к мнению наших специалистов и решили заодно обновить все трубы в доме, вложили в это собственные деньги. И что же? Когда мы начали менять канализационные трубы, то поняли, что дом доживал последние месяцы без крупных аварий. Целые участки трубы были настолько трухлявыми, что разваливались на глазах. Когда мы демонтировали старый водопровод холодной воды, вся система посыпалась. Она держалась только потому, что ее никто не трогал. Если бы на этих трубах произошла малейшая авария, весь дом мог надолго остаться без воды.

– **Интересно, как вам удается уговорить жителей доплатить за новый водопровод и канализацию, когда большинство людей думает только как бы сэкономить?**

– Во время реализации первой программы софинансирования реновации из фондов ЕС было сказано, что дома могут получить обратно до 50% стоимости работ. Но в реальности никто деньги не получил. Во-первых, специалисты LIAA оценивают соответствие выполненных строительных работ. Во-вторых, после согласования проекта реновации с LIAA, во время работ по реновации владельцы квартир могут договориться о выполнении дополнительных работ. В-третьих, реальные строительные издержки превышают максимально допустимые издержки на одну площадь собственности отдельной квартиры. Фактически полученное софинансирование менее 50%, порой 45%, а иной раз достигает только 30% от общих расходов. Однако жители действительно идут на дополнительные траты, чтобы достичь максимального результата.

– **Про результат: LIAA выделял деньги всем домам, которые обещали достичь даже минимальной экономии тепла – 20%. Стоит ли заводиться ради такой мизерной экономии?**

– Мы считаем, что не стоит. Поэтому мы убеждаем владельцев квартир,

что нужно проводить именно комплексную реновацию, которая дает больше экономии и позволяет полностью обновить коммуникации дома. Это и есть реновация по немецким стандартам.

– **Давайте уточним: какие цели JNIP поставил перед собой на следующий сезон, если говорить про утепление?**

– Физически и технически мы готовы реновировать все 14 домов, прошедших согласование в LIAA и заключивших договора о гарантированном софинансировании. Надеемся, что три дома начнем утеплять уже ранней весной. Но буду откровенен: даже по этим домам переговоры об источниках кредитования еще не закончены.

## Приоритет нового сезона – балконы

– **Теперь о других работах. Скажите, какие у JNIP приоритеты на 2014 год, не считая утепления?**

– В этом году мы серьезно взяли за балконы. С этой проблемой мы впервые столкнулись в 2010 году, когда реновировали дом по улице Райня, 3. Там балконы были в таком критическом состоянии, что мы стояли перед выбором – сносить их или реновировать. Мы пригласили местных конструкторов, оценили работы и вместе с владельцами квартир решили балконы все-таки восстановить. Теперь мы научились это делать и можем предлагать похожие работы другим домам.

– **Теперь конструкторов уже не придется приглашать, работы по отработанному сценарию?**

– К сожалению, в домах разных серий конструкция балконов отличается, поэтому для каждой серии нужен отдельный проект санации. Вдобавок в домах одной серии балконы отличаются по степени износа. Скажу как есть: к каждому балкону требуется индивидуальный подход.

– **Неужели в городе так много аварийных балконов?**

– Проблемы есть практически во всех домах с балконами. Срок службы балкона составляет примерно 50 лет, и он повсеместно истекает.

– **Что предлагает JNIP?**

– В прошлом году мы объявили конкурс на обследование балконов. JNIP намерен убедиться в том, насколько балконы безопасны. От жителей уже приходят сигналы, например, о падающей штукатурке. В нескольких домах города мы даже изолировали балконы сеткой, чтобы защитить прохожих.

– **Все ли дома Елгавы пройдут техническое обследование?**

– Будем обследовать балконы во всех домах, владельцы которых со-

гласятся финансировать мероприятие из общих накоплений. Экспертизу проведет авторитетная строительная компания.

– **Подождите-ка, а как именно дом должен выразить согласие на техническое обследование?**

– Предлагаем владельцам квартир принять решение путем опроса, голосуя за обследование. Без общего решения не обойтись, потому что работы все-таки будут финансироваться из средств каждого конкретного дома. Я прошу владельцев квартир обратить внимание на наши опросные листы. Вопрос важный, не пропустите.

– **Для принятия решения жителям важно знать, сколько обследование балконов стоит.**

– Расход устанавливается для каждого дома отдельно, но в среднем это семь евро на балкон.

## Жители ждут работ с нетерпением

– **Как дома Елгавы реагируют на опросные листы по балконам?**

– Некоторые отказались от работ, но есть дома, которые согласились и ждут обследования с нетерпением. Владельцы квартир понимают, что дешевле восстановить балкон, пока тот полностью не вышел из строя. Это как с визитом к зубному врачу: дешевле и проще заломбировать маленькую дырку в зубе, чем большую.

– **Когда начнутся реальные работы по спасению балконов?**

– Техническое обследование уже стартовало, закончится оно к весне. На основании результатов обследования мы предложим владельцам квартир сметы на конкретные работы. Если балконы безопасны и нуждаются в косметическом ремонте, будем обсуждать такой вариант. Если балконы будут признаны опасными, мы запретим их использование, оградим территорию.

– **Что будете делать, если эксперты признают аварийным только один балкон во всем доме?**

– Поскольку по Закону о квартирной собственности балконы считаются общей собственностью дома, мы предложим сообществу владельцев квартир провести ремонт за общие накопления.

– **Последний вопрос. Что произойдет, если балконы в доме действительно в плохом состоянии, но владельцы квартир откажутся от технического обследования?**

– Мы подготовим решение, согласное которому управляющий снимет с себя ответственность за последствия. Но поверьте, что так просто отмахиваться от проблемы мы не станем. Мы продолжим работать с жителями, объясняя им необходимость технического обследования и ремонта. **В**

**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](http://www.abcjumts.lv)

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

**НУЖНА НОВАЯ ВАННА?**  
Или **ВОССТАНОВИТЬ** старую?  
Отличное решение →  
Ванна в ванну  
Легко и быстро!  
ТОЛЬКО 2 ЧАСА!  
26310088, 67243324  
[www.vannavanna.lv](http://www.vannavanna.lv)

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

# ХУЛИГАНОВ НАМ НЕ НАДО!

## В реновированном доме навели порядок, выселив непорядочного нанимателя

А. ШЕВЧЕНКО

**Владельцам дома по улице Райня, 10 в Елгаве удалось избавиться от шумных соседей-хулиганов. При помощи юридического отдела управления Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) жители выселили буянов, отравлявших их жизнь.**

### Одного выселили, другого заселили

В доме по улице Райня, 10 проведена реновация. Теперь он выделяется на фоне многоэтажек, как атлантический лайнер на фоне рыбацких лодок. Белые стены. Аккуратная автостоянка. Даже окна одинаковые. И это – не говоря о новой крыше, ремонте на лестничных клетках и прочих бонусах.

Однако жить припеваючи после реновации у жителей не получалось. Одну из квартир заняли странные наниматели.

– Ужасная история! – говорит Валентина Манкусе, бывшая старшая по дому. – Мучения начались много лет назад. В единственной не-приватизированной квартире жила одинокая мама с детьми. Она была неплохим человеком, но не платила по счетам.

За нанимательницей муниципальной квартиры накопилось порядка 5000 латов долга, и управляющий подал в суд. В 2011 году Виту выселили, а квартиру поставили на ремонт.

– Это прекрасная однокомнатная квартира на солнечной стороне, на третьем этаже, – рассказывает Валентина. – Дума установила там новые двери, счетчики воды, поклеила свежие обои. Живи не хочю.

Примерно месяц квартира простояла пустой, после чего появилось в доме настоящее бедствие – Наталия.

### Здравствуйте, теперь здесь живу я

К новой нанимательнице, получившей ордер от Думы, сразу принялись ходить жуткие компании. Однако сообщество собственников квартир все-таки надеялось, что сможет с новой соседкой поладить.

Валентина Манкусе на правах старшей по дому заходила к Наталье, чтобы снять показания счетчиков.

– Однажды двери мне открыл мужчина. Сказал: «Зовут меня Нормунд, теперь здесь живет моя семья», – вспоминает старшая.

Валентина решила, что нового жильца пришло самоуправление. Однако Нормунд не держался в нехорошей квартире. На смену ему приходили все новые и новые жильцы. Тогда соседи смекнули, что Наталия не пропала, а сда-



Валентина Манкусе, бывшая старшая по дому на улице Райня, 10

ет жилище в субаренду. «Сама она в деревню уехала, вот и пустила нас пожить», – объясняли случайные наниматели.

### Жительница воровала свет

Перетерпеть можно было бы и это, если бы менявшиеся компании прилично себя вели. А такого не было: в муниципальной квартире проходили вечеринки, пьяные люди орала и веселились так, что семьи с маленькими детьми за стеной не могли спать.

Валентина Манкусе по настоянию владельцев квартир написала заявление в Елгавскую думу. Она сообщала о беспорядках и утверждала, что муниципальная квартира Наталье не нужна. Во-

первых, женщина там и не живет, а во-вторых, не платит за коммунальные услуги.

Вскоре Наталье отключили электричество за неуплату, но она подсоединилась к счетчику соседей. Незаконное подключение нашли сами жители. Электрики JNĪP ликвидировали его в присутствии полиции. Однако вскоре ловкая нанимательница снова нашла способ воровать общий свет.

– Тогда электрики выдернули из стены длинный провод, подводивший электричество к квартире Натальи, – говорит Манкусе, – только так воровство света удалось прекратить. Мы были очень рады. Особенно переволновался сосед Натальи. Он боялся спать по ночам, ведь незаконное подключение могло вызвать пожар.

### Квартира превратилась в гадюшник

Дальше – больше. В доме началась реновация, и Валентина Манкусе попросила у шумливых соседей ключи, чтобы запустить в квартиру строителей. Позже рабочие рассказывали, что увидели в жилище горы мусора. «Никогда я не заходил в такой гадюшник!» – рассказывал один из них. В санитарном узле лежал труп kota.

Вскоре к Валентине Манкусе прибежали молоденькие девочки с третьего этажа: «Старшая по дому! Вы только посмотрите, что делается!» Оказалось, что Наталия с товарищами выломала чугунную ванну, стащила по лестнице и увезла. «Разве она имеет право разорять муниципальную квартиру?» – удивлялся дом.

### Нужны акты

Наконец юристы JNĪP сообщили жителям, что дело дошло до суда. Всех пострадавших просили явиться на судебное заседание в качестве свидетелей.

– Я рассказала о шумных вечеринках, хулиганах в подъезде, выломанной ванне, – говорит Валентина. – Суд постановил, что Наталью нужно выселить.

Теперь несчастливую квартиру придется снова ремонтировать за счет самоуправления. Жители мечтают, что Дума продаст жилище и в нем появится настоящий хозяин. Иначе нет гарантии, что вместо одного хулигана-нанимателя в доме не появится следующий.

Ситуацию прокомментировал Янис Зелтиньш, юрист JNĪP:

– Нам пришлось добиваться выселения жителя муниципальной квартиры, который постоянно тревожил покой остальных жителей. Началось все с того, что владельцы квартир вызвали муниципальную полицию с требованием зафиксировать нарушения. Затем они обратились с заявлением в Елгавскую думу.

Жалобы в самоуправление и полицию ничего не поменяли, поэтому жильцы попросили управляющего выселить хулигана через суд. Под этим обращением подписалось большинство владельцев приватизированных квартир дома.

Если в вашем доме завелся человек, который регулярно шумит по ночам, хулиганит на лестничной клетке или любым другим способом нарушает правила общественного порядка, жители должны заручиться доказательствами нарушений. Зафиксировать беспорядки может как муниципальная полиция, так и представители самоуправления. На основании актов владельцы квартир могут обращаться в суд с требованием выселить буяна.

### Право на покой

– Необходимо отметить несколько нюансов. Во-первых, владельцы квартир могут обращаться в суд сами, без помощи управляющего. Однако JNĪP готов помочь своим клиентам, поскольку наше управление уже накопило нужный опыт.

Во-вторых, можно требовать выселения не только нанимателей муниципальных квартир, но и беспокойных владельцев жилья. В последнем случае процесс сложнее, потому что квартира будет продана с аукциона. Однако выселение собственника тоже возможно, – говорит Янис Зелтиньш.

Случаи с выселением жильцов, мешающих спокойной жизни соседей, в последнее время участились по всей Латвии. Владельцы квартир лучше ориентируются в своих правах – в том числе и в праве на покой. **B**

## КАК ЖИВЕТСЯ ПОСЛЕ РЕНОВАЦИИ?

**Воспользовавшись случаем, мы расспросили Валентину Манкусе о результатах реновации дома по улице Райня, 10. Она рассказала, что очень довольна утеплением:**

– В квартирах установлены индивидуальные регуляторы тепла. Мои счета за отопление уменьшились в три-пять раз, потому что уже ранней весной я отключаю батареи полностью. Довольны и жители угловых квартир, всегда жаловавшиеся на холод. По решению общего собрания мы за средства дома установили им радиаторы большей мощности. Для реновации дом взял кредит на 15 лет, однако на счета это повлияло незначительно. За квартиру площадью 44 квадратных метра я плачу в счет погашения кредита по 30 евро в месяц. Однако уменьшение счета за счет экономии тепла этот платеж компенсирует.

Около трети жителей дома по Райня, 10 были настроены против реновации. «Все равно деньги украдут, толка от утепления не будет», – говорили они на первых собраниях. Теперь этих голосов не слышно, даже оппозиция исправно платит по кредиту. Поэтому можно понять, что положительный результат чувствуют все.



# НОВЫЕ ЗАКОНЫ: ЧТО ИЗМЕНИТСЯ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Лиене ВАРГА

**В феврале управление *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* провело семинары для владельцев квартир, на которых специалисты рассказали об актуальных переменах в сфере управления и обслуживания жилых домов. Например, 15 января 2014 года в Латвии вступил в силу обновленный Закон об управлении. Собственники жилья должны понимать суть поправок и уметь использовать их в своих интересах, считают в JNĪP.**

Руководитель юридического отдела предприятия Яна Антсоне по нашей просьбе рассказала об изменениях в основных нормативных актах, с которыми владельцы квартир столкнутся в наступившем году.

– Главная новость заключается в том, что в новой редакции Закона об управлении жилыми домами жильцам разрешено выбирать как рассчитываться за услуги – при посредничестве управляющего или без посредников – с самим поставщиком услуги напрямую, – рассказывает Яна Антсоне. – Замечу, что в Елгаве прямые расчеты практикуются уже много лет: владельцы квартир за тепло платят самому поставщику – OOO Fortum Jelgava.

Что для жильцов изменится, если они примут решение вести расчет напрямую с поставщиком услуги? По словам Яны Антсоне, в случае, если владельцы квартир захотят изменить порядок расчета с поставщиком, это повлечет за собой дополнительные расходы, ибо, чтобы обеспечить владельцам квартир возможность вести прямые расчеты, поставщик услуги будет вынужден образовать свою систему учета.

– Считаю, что поправки к закону не надо воспринимать как сигнал к тому, чтобы обязательно менять существующий порядок расчетов, – говорит она, – ведь поправки к закону приняты, чтобы избежать ситуации, при которых нечестные управляющие использовали финансовые средства жильцов не на оплату услуги, а на другие цели.

– Изменения в Законе об управлении жилыми домами предполагают не только введение прямых расчетов, – продолжает Яна Антсоне, – есть и другие не менее важные изменения. Управляющие жилыми домами долго ждали от законодателей решения вопроса о неплатежеспособных должниках и о должниках, которые умерли, не оставив наследников. Наконец-то в новой ре-

дакции Закона об управлении сказано, что, в случае смерти хозяина квартиры или объявления его неплатежеспособным, управляющий должен списать его долг за обслуживание дома, за услуги поставщикам тепла, воды и вывоз мусора. Такое решение облегчает работу управляющих и условно освобождает остальных владельцев квартир от необходимости платить за чужие долги. Однако надо помнить, что новая норма распространяется только на долги тех лиц, которые неплатежеспособными будут признаны после вступления закона в силу.

Говоря о ситуации с должниками, Яна Антсоне настроена оптимистично. Ситуация выравнивается, говорит руководитель юридического отдела JNĪP.

– По поручению владельцев квартир с неплательщиком мы начинаем работать как только его долг по коммунальным платежам достигает размера трехмесячной оплаты. В новой редакции Закона об управлении появилась норма, согласно которой в обязанности управляющего входит своевременное оповещение квартировладельцев о возникшем долге, но JNĪP это и так делает уже много лет.

У предприятия имеется несколько вариантов стратегии в работе с должниками. Одним из средств давления на должника является отключение горячей воды. Владельцы квартир стараются этого избежать, поэтому, при получении предупреждения о возможном отключении услуги, являются в JNĪP, чтобы договориться об оплате долга.

– Если долг продолжает расти и ясно видно, что квартировладелец бросил свое имущество, владельцы квартир данного дома уполномочивают управляющего обратиться взыскание долга на недвижимое имущество, что позволяет прекратить непрерывный рост долга. Конечно, речь здесь не идет о людях, у которых временные трудности и которые стараются



Яна Антсоне, руководитель юридического отдела JNĪP

оплачивать счета хотя бы частично. Стоит отметить, что порой владельцы квартир выплачивают задолженность в тот самый день, когда квартира должна уйти с торгов.

– В целом мы выполнили одну из главных задач, стоящих перед управляющим, – обучили своих клиентов, – признает Яна Антсоне. – Хозяева квартир стали сознательнее платить по счетам, договариваться по графикам выплаты долга и в целом активнее участвовать в управлении своим имуществом.

Какие еще новости для клиентов имеются у руководителя юридического отдела JNĪP? Оказывается, по-прежнему актуальна для Елгавы про-

**«Все больше владельцев квартир правильно понимают свое участие в процессе управления жильем, они становятся компетентнее в этом вопросе, лучше ориентируются в нормативных актах».**

блема договоров аренды хозяйской земли под многоквартирными домами. Яна Антсоне напоминает, что JNĪP имеет право заключать такой договор только в том случае, если владельцы дома дали предприятию нужные полномочия.

– Во всех остальных случаях общество владельцев квартир должно само контролировать отношения с владельцем земли под домом. Мы очень просим жителей не пускать дело на самотек! В практике JNĪP есть случаи, когда дом отказался заключать договор аренды земли, поскольку

не сошелся с владельцем на счет компенсации налога. Хозяин участка обратился в суд и взыскал с жителей не только полную плату за аренду земли в размере 6% от кадастровой стоимости участка в год, но и компенсацию по налогу на недвижимость (еще 1,5% от кадастровой стоимости) за несколько лет и судебные издержки. Ужасная ситуация! Мы не хотим, чтобы в эту ловушку попали и другие дома. Жителям важно уполномочить управляющего или самим провести переговоры с владельцем участка и заключить договор аренды вовремя.

Осенью 2013 года вступили в силу поправки к правилам Кабинета министров №1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном доме расплачивается за услуги, связанные с квартирной собственностью».

Эти правила сильно изменили жизнь владельцев квартир в домах, не перенятых в управление собственниками. Новый порядок начал действовать уже в конце 2013 года. Главная новость: квартирные счетчики перестали быть частной собственностью и стали общими. Следовательно, верифицировать и менять их управляющий должен за счет общих накоплений дома. Эксперты предполагают, что новый порядок начнет реально действовать со второй половины 2014 года.

Поменялись и принципы списания коррекции воды в перенятых домах. Поправки дали управляющему право делить коррекцию только между собственниками квартир, в которых не установлены индивидуальные счетчики. Если таких квартир в доме нет, то разницу по воде позволительно списывать на нарушителей, которых управляющий обнаруживает во время обходов. Скажем, если человек пойман на установке магнита на квартирный счетчик, ему придется оплачивать коррекцию воды за весь дом. Правда, если нарушителей в доме нет

и счетчики установлены во всех квартирах, оплачивать потери воды жители продолжат по-старому.

Небольшие изменения коснулись оплаты лифта – отныне домоуправления должны включать ее в общую плату за обслуживание, а не выделять отдельной строкой в счете. Но основная позиция новой редакции правил КМ №1013 связана с оплатой мусора. Ранее большинство собственников оплачивало мусор пропорционально количеству задекларированных в квартире лиц. Чем больше жильцов – тем выше плата за вывоз мусора. С конца 2013 года управляющих обязали делить плату за вывоз мусора и ассенизацию поровну между квартирами, независимо от количества проживающих. Правда, владельцы квартир в порядке, определенном Законом, могут принять решение оставить предыдущий порядок расчета.

Однако надо напомнить, что все нормы правил Кабинета №1013 действительны только для домов, собственники которых не переняли управления и не заключили договор полномочий с выбранным управляющим. Среди клиентов JNĪP таких осталось совсем немного. Около 85% жилых площадей, обслуживаемых предприятием, уже переняты собственниками.

– Собственники перенятого дома заключают с JNĪP договор полномочий, в котором описана методика разделения платы за услуги между владельцами квартир, – рассказала Яна Антсоне.

– Это очень удобно для самих жителей, поскольку никакие внешние нормативные акты не меняют однажды принятого ими порядка. Приглашаем владельцев квартир, которые еще не переняли права управления своей собственностью и не заключили договор с управляющим в любое время обращаться в юридический отдел, где вас проконсультируют как по нормам закона, так и по условиям договора. В заключение хочется сказать, что мы очень довольны тем, что за все годы работы со своими клиентами мы продавали огромную работу, привели в порядок взаимные юридические отношения, а также избрали такие методы управления, которые только-только приняты и введены по всей стране. Это свидетельствует о том, что для достижения цели мы находимся на правильном пути. **В**

# ГОД НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

## Что изменится с переходом на евро, как платить за воду, какие новости для пользователей Информационной системы JNIP



**Алвис СТРАЖИНСКИС,**  
руководитель отдела IT и аналитики SIA JNIP

**Уважаемые клиенты ООО JNIP! Конец прошлого и начало этого года мы провели в напряженной рабочей атмосфере. Изменения в законодательстве внесли большие коррективы в работу JNIP. Переход на евро и изменения в разделении коммунальных услуг вызвали у наших клиентов много вопросов.**

Одна из главных обязанностей JNIP – это распределение платы за полученные домом коммунальные услуги по отдельным квартирным собственностям. Эту работу мы выполняем, основываясь на принципах, принятых собственниками квартир каждого конкретного дома. Если собственники квартир не приняли своей методики распределения платежей, мы делаем это согласно правилам Кабинета министров.

Для управляющего очень важно вовремя получить оплату коммунальных услуг. Это нужно, чтобы деньги были вовремя перечислены поставщикам и дом не остался без воды или тепла. Поэтому мы делаем все возможное, чтобы платить за квартиру нашим жителям было удобнее и проще.

Что мы сделали для упрощения оплаты счетов JNIP? Мы предлагаем нашим клиентам платить за квартиру прямо в интернете, через нашу информационную систему ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)). Мы открыли расчетные центры, расположенные как можно ближе к потребителям. Конечно, если человек совсем не платит, мы мотивируем его с помощью юридических мер.

Вы знаете, что самые «тяжелые» коммунальные услуги – это те, тарифы которые устанавливаются Государственной комиссией по регулированию. Далее следуют ремонтные работы, оплата налогов и т. д. Когда жители спрашивают: «Почему вы прислали такой большой счет?», –

работники JNIP отвечают одно: «Потому что столько стоят коммунальные услуги, реально полученные вашим домом».

Разделить плату за коммунальные услуги между владельцами квартир по справедливости – это непростая задача. В жизни встречаются ситуации, отличающиеся от тех, что предусмотрены в нормативных актах. Как пример, приведу поправки к правилам Кабинета министров № 1013 «Порядок, при котором владелец квартиры в многоквартирном доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью». В этих поправках предусмотрен новый принцип разделения платы за общедомовую разницу по холодной воде. Раньше эта разница распределялась между всеми владельцами квартир пропорционально количеству воды, потребленной в каждой квартире в прошлом месяце. Однако теперь управляющий получил право записать всю коррекцию на одну-единственную квартиру дома. Это делается, если в жилище не установлены счетчики, приборы вовремя не верифицированы или владельца квартиры поймали на использовании магнитов.

Наш прошлый опыт позволяет прогнозировать пограничные случаи, связанные с учетом холодной воды. JNIP разработал особую методику, помогающую не допускать накруток. Но теперь мы должны признать: новые правила

KM позволяют записывать общую коррекцию на владельца одной квартиры. Теоретические ограничения сняты...

Теперь об интересных событиях, которые происходят в JNIP. Мы благодарны владельцам квартир, которые прислали предложения по улучшению работы информационной системы JNIP. Во-первых, сейчас мы вводим новое визуальное оформление информационной системы. Во-вторых, в интернете появятся новые возможности для наших пользователей. Какие? Это и более удобная форма для переписки между зарегистрированными пользователями, и возможность сменить код безопасности на индивидуальный пароль, и возможность видеть свои платежи независимо от вида и места оплаты счета.

Владельцам нескольких квартир в новой версии информационной системы предложим получать информацию по всем адресам без дополнительной авторизации. Показания счетчиков теперь можно будет обрабатывать на одной странице (независимо от того, как владелец квартиры эти показания сдавал). Также жителям станет проще выбирать способ получения квартирного счета.

В течение последнего года многие услуги JNIP стали более доступными для клиентов. Во всех расчетных пунктах предприятия мы предлагаем бесплатно распечатать счета JNIP и Fortum Jelgava за последние 12 месяцев. Старшие по дому могут обратиться в ближайший расчетный пункт за регистрационными листами для фиксирования ежемесячных показаний счетчиков. Сдать заполненные листы тоже можно в расчетном центре JNIP (хотя быстрее и удобнее это делается с помощью нашей информационной системы в интернете). В наших расчетных пунктах мы примем всех владельцев квартир, желающих сдать показания счетчиков лично.

А сейчас, внимание – важная информация для всех собственников! JNIP предусмотрел изменения в сроках сдачи показаний индивидуальных счетчиков воды. Мы приглашаем владельцев квартир и уполномоченных лиц дома сдавать показания квартирных водомеров до последнего дня каждого месяца.

Напомню, что раньше показания сдавались до четвертого, пятого и даже шестого дня следующего месяца. Но дело в том, что в начале каждого месяца работники JNIP должны производить подсчет и распределение платы за коммунальные услуги, обмениваться информацией с соответствующими предприятиями, готовить и проверять счета наших клиентов. Из-за отдельных несознательных владельцев квартир или старших по дому, задерживающих сдачу показаний водных счетчиков, нам трудно выполнять последнюю из перечисленных функций – проверку счетов. Любой владелец квартиры желает своевременно получить счет, что очень трудно обеспечить, если показания счетчиков сдаются по старому графику.

Не могу не поделиться новостью о том, что в 2013 году количество пользователей нашей информационной системы традиционно выросло. На данный момент число зарегистрированных клиентов уже превышает 6000. Это более, чем треть владельцев квартир в домах под управлением JNIP.



**Алвис Стражинскис, руководитель отдела IT и аналитики JNIP**

В наступающем сезоне в Елгаве планируется реновировать многие жилые дома. Мы приглашаем владельцев квартир в этих домах обратить внимание на распределение платы за отопление при помощи алокаторов. Наше предприятие разработало методику для распределения платы за тепло в переходный период при начале и завершении отопительного сезона. Для защиты наших клиентов от несоразмерно высоких платежей мы адаптировали классическую систему оплаты тепла по показаниям алокаторов к нашим елгавским условиям, особенностям инфраструктуры и традициям потребления.

Вдобавок JNIP разработал программу, помогающую сбалансировать плату за тепло в квартирах с объективно маленькой теплоустойчивостью. Теперь плату для «холодных» квартир можно пересчитать как в первый и последний месяц отопительного сезона, так и в течение всего сезона. Правда, для этого потребуется решение большинства владельцев квартир дома. Если дом заинтересован, мы просим собственников проголосовать за новый принцип расчета тепла и определить, какой именно выравняющий коэффициент они хотели бы применять к оплате тепла в самых холодных квартирах.

Новый год принес всем жителям Латвии большие испытания, связанные с введением евро. Хотел бы обратить внимание наших клиентов на то, что в прошлых счетах мы указывали сумму к оплате как в латах, так и в евро. Поскольку с 2014 года весь учет предприятия ведется в евро, в январе платежные обязательства каждого владельца квартиры были конвертированы в евро. Принимая во внимание округление каждого результата до одного цента и наличие в каждом счете нескольких таких сумм, могла появиться разница между теоретическими платежными обязательствами клиента, подсчитанными на конец декабря 2013 года, и фактическими обязательствами на начало января 2014 года.

Напоследок приглашаю всех клиентов JNIP посетить домашнюю страницу нашего предприятия ([www.nip.lv](http://www.nip.lv)) и активнее использовать нашу информационную систему обработки данных и общения с жителями (ISDAIS). Мы продолжаем работу над улучшением информационной системы с учетом ваших предложений.

До виртуальных встреч! **B**



На вопросы читателей отвечает **Ингрида Мутьянка**, руководитель управления обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы. Хотите спросить? – пишите на наш адрес [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv). Ждем вопросы, мнения и предложения! Ответы в следующем номере «Делаем вместе».

## МОЖНО ЛИ ПОМЕНЯТЬ ПОРЯДОК ОПЛАТЫ МУСОРА?

«**Может ли общество собственников квартир поменять порядок оплаты мусора в доме? Сейчас согласно правилам Кабинета министров № 1013 владельцы всех квартир платят за вывоз отходов поровну. Хотим платить пропорционально количеству лиц, задекларированных в квартире**». Инара Рубене

– Правила Кабинета министров № 1013 относятся к домам, владельцы которых не переняли права управления. Если владельцы квартир переняли дом, они имеют право поменять методику распределения оплаты коммунальных услуг по своему усмотрению. Общество собственников

может ввести оплату вывоза мусора пропорционально количеству задекларированных в квартире лиц. Для этого нужно согласие простого большинства владельцев квартир. При организации опроса или собрания обязательно проинформируйте о голосовании всех собственников. **В**

## НАДО ЛИ РЕГИСТРИРОВАТЬ ДОГОВОР НА ОБСЛУЖИВАНИЕ?

«**Добрый день! На общем собрании мы приняли коллективный договор на управление многоквартирного дома. В 2008 году между собственниками и кооперативом были заключены и индивидуальные договоры. Скажите, где мы должны зарегистрировать новый коллективный договор – в Регистре предприятий или Регистре управляющих?**»

– Договор об управлении нет необходимости регистрировать. Этот договор автоматически закрепляет гражданско-правовые отношения между подписавшими его сторонами. В случае проблем владельцы квартир

могут обращаться в суд, имея на руках свой экземпляр соглашения. Но если жителям хотят договор зарегистрировать, можно сделать соответствующую отметку в Земельной книге. **В**

## НУЖЕН ЛИ ДОМОУПРАВЛЕНИЮ УПРАВДОМ?

«**На нашем предприятии работает сертифицированный руководитель монтажно-строительных работ с высшим образованием. Скажите, можем ли мы заниматься управлением жилыми домами или нам все-таки требуется сотрудник с квалификацией управляющего?**»

– Предприятие, предлагающее услуги по управлению и обслуживанию жилыми домами, должно иметь в штате управляющего с дипло-

мом третьей профессиональной квалификации. Если такого специалиста на фирме пока нет, его следует принять на работу. **В**

## ХОТИМ НОВЫЙ ДОГОВОР!

«**Несколько лет назад мы переняли управление домом, создали товарищество, заключили договора с владельцами квартир. Со временем поняли, что в договора с собственниками нужно внести небольшие изменения. Может ли председатель правления общества просто дать жителям новый договор на подпись или сначала проект договора нужно утвердить на общем собрании? Хотелось все сделать по закону**».

– Любые изменения в договоре нужно согласовать с собственниками квартир. Проще всего это сделать, составив проект поправок и вручив каждому владельцу в виде опросного листа. Анкета должна предусматривать четыре

варианта ответа: «За», «Против», «Воздержался» и «Другие предложения».

Поправки в договор можно вносить только после того, как их поддержало большинство собственников. **В**

## МЕРЗНЕМ...

«**Зимой в комнате температура не поднимается выше 18-20 градусов. На кухне и в ванной невозможно находиться, не говоря о мытье. Полотенцесушитель едва теплый, хотя вода течет горячая. Куда обращаться в такой ситуации?**»

– Температура +18 градусов является нормой, закрепленной в правилах Кабинета министров № 102. Если температура ниже, нужно обращаться с жалобой к управляющему. Он проинформирует, какая компания обслуживает внутренние теплоты дома (в Риге это, как правило, предприятие *Rīgas siltums*). Далее управляющий или сам житель приглашает

специалистов этого предприятия на обследование.

Если во время обследования оказывается, что температура в помещении ниже +18 градусов, обслуживающая теплосети организация должна принять меры: отвоздушить стояк, сбалансировать систему отопления и обеспечить циркуляцию в полотенцесушителях. **В**

## КАК ПОВЫСИТЬ ТЕМПЕРАТУРУ?

«**Слышала, что в угловых квартирах нужно поддерживать температуру на два градуса выше минимума (+18 градусов). Относится ли этот норматив и к квартирам верхних этажей? Мне холодно, а работники Rīgas siltums советуют радоваться + 18 градусам. Но это ненормально, если дома неуютно и нужно одеваться так, что едва двигаешься**».

– Температура +20 градусов обеспечивается только угловым квартирам. Во втором приложении к правилам Кабинета министров № 102 сказано, что температура в остальных жилых помещениях не должна опускаться ниже +18

градусов. Однако владельцы квартир могут требовать, чтобы управляющий установил теплоузел на более высокую температуру. Для этого потребуется собрать голоса или подписи большей половины собственников квартир. **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

■ Kengarags, ул. Аглонас, 39

■ Mežciems, ул. С. Эйзенштейна, 59

■ Pļavnieki, ул. А. Деглава, 106/4

■ Purvciems, ул. Дзелзавас, 17

■ Sarkandaugava, ул. Тилта, 11/1

■ Spilve, ул. Дзирциема, 52/2

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

■ Vecmīlgrāvis, ул. Балтасбазницас, 52

■ Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 марта

### Газета «Делаем вместе!»

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

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

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

Тираж: 20 000

# KAIMĪŅU DROŠĪVA ВЫХОДИТ В ЛЮДИ



## В Латвии продолжают развивать систему «Соседских патрулей»

О. БЛУКИС

Несколько лет назад в Латвии появились люди, ратующие за введение особой системы соседских патрулей – *Kaimiņu drošība*. Активисты утверждают: никто не может позаботиться о безопасности жителей лучше самих жителей. Добровольные дружинники из владельцев квартир могли бы присматривать за своими жилыми районами. Такая система действует в десятках стран и помогает предотвратить тысячи преступлений.

Однако дело с введением «Соседского патруля» в Латвии идет пока ни шатко ни валко. Отдельные жители хотели бы этим заниматься, однако не знают, с чего начать и где искать поддержку. Ведь просто так на улицу не выйдешь, нужно договориться с соседями и местными властями.

– Существуют два варианта программы *Kaimiņu drošība* для жилых

районов, – рассказывает ассистент руководителя проекта Юрий Кейшс. – Первый вариант – классический: уполномоченные жители внимательно присматривают за районом и в случае появления в доме подозрительных личностей или шумных компаний сообщают в полицию. Такой способ патрулирования в Латвии пока не распространен, не хватает активистов.

Второй вариант – технический. По решению общего собрания дому подключают сигнализацию, пятерке уполномоченных лиц выдают «тревожные» кнопки. Во дворе или в подъезде непорядок? Старший по дому нажимает на кнопку вызова, и в течение пяти минут на место происшествия подъезжают охранники.

Некоторые дома Латвии уже заключили договора с охранными компаниями. Говорят, наличие в доме «тревожных» кнопок придает жителям уверенности.

Однако активисты *Kaimiņu drošība* не теряют надежды запустить в Латвии и классическую программу соседского патрулирования. Общество организовало цикл семинаров, деньги на это выделил Европейский социальный фонд.

– Мы обучили 15 членов общества, которые будут организовывать жителей своих районов, – пояснил Юрий Кейшс. – Программой заинтересовались местные власти. Семинары посетили представители муниципальной полиции Риги, Рижскую думу представлял депутат Владимир Фролов.

Объединение *Kaimiņu drošība* перевело на латышский язык учебные материалы для будущих патрульных, открыло собственную домашнюю страницу – [www.kaiminudrosiba.lv](http://www.kaiminudrosiba.lv). В рамках проекта проанализирована работа «Соседских патрулей» в других странах.

– Мы намерены двигаться дальше, – сообщил Юрий Кейшс, – сейчас подали проект на конкурс Рижской думы, надеемся на дополнительное финансирование. На днях к нам обратились жители Цесиса, которые хотят создать местную ячейку *Kaimiņu drošība*. А в октябре нас пригласили на Европейскую конференцию по соседской безопасности, которая пройдет в октябре этого года в Австрии.

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

\* 92,07% стоимости проекта финансирует Евросоюз при помощи Европейского социального фонда. Мероприятие администрирует Государственная канцелярия в сотрудничестве с Фондом социальной интеграции.

Что такое *Kaimiņu drošība*? Это программа по методическому сотрудничеству жителей и полиции для профилактики преступлений. Она была начата в **1972** году в США при поддержке Национальной ассоциации шерифов.

В наше время *Kaimiņu drošība* или «Соседский патруль» реализуется в **20 000** населенных пунктах США. Исследования говорят, что в районах, где действует программа, преступность падает на **40%**.

По состоянию на 1988 год в группах соседского взаимодействия состояло от **7** до **20%** американцев, в программе

Исследования 1988 года показали, что большая часть групп «Соседского патруля» действует в населенных пунктах, где **доминирует частная застройка**, где мало или вообще нет торговых предприятий и мало приезжих (люди меняют место жительства не чаще, чем раз в пять лет).



участвовало **38%** жилых районов. Исследователи замечают, что «Соседские патрули» чаще действуют в городах, чем на селе или в пригородах.

В США «Соседским патрулям» помогают как государственные, так и общественные организации. Например, департамент полиции Лос-Анджелеса проводит **обучение добровольных патрульных** и оказывает помощь в создании новых групп.



Руководитель крупной авиакомпании в Калифорнии заметил, что выросло число угонов автомобилей с территории. На предприятии был создан собственный «Соседский патруль», и в первый же год кражи машин упали на **35%**.



Считается, что **уровень преступности** на территориях, находящихся под присмотром патрульных, **сократился** в Великобритании на **79%**.



**Движение «Соседский патруль» существует и в соседней Эстонии.** Там центральный офис дружинников на 50% финансирует Министерство юстиции, а на 45% – самоуправления.

В 1996 году президент США Билл Клинтон принял в подарок от компании *Cellular Telecommunications Industry* **50 000** мобильных телефонов, которые затем передали активистам «Соседского патруля» по всем штатам. Интересно, что предприниматели не только подарили добровольцам телефоны, но и оплатили их переговоры.

В январе 2005 года в мире стартовал проект *Nation of Neighbors* («Нация соседей») – первая социальная сеть, созданная для помощи «Соседским патрулям». Теперь участники программы могут информировать соседей, правоохранительные организации и прочих заинтересованных лиц о собраниях, новостях и преступлениях прямо в интернете.

В Англии первый «Соседский патруль» начал действовать в 1982 году в Моллингтоне. На данный момент практика распространилась по всей Англии и Уэльсу. В 2007 году эти организации объединились. Главный источник финансирования единой организации – Министерство внутренних дел Великобритании, однако есть у британских «Соседских патрулей» и корпоративные спонсоры.

