

Делаем Вместе!

№3 (67), март 2014

ГЛАВНОЕ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ Стр. 7.
РИГИ ВЗЯЛОСЬ ЗА БАЛКОНЫ
ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS
ПОЯСНЯЕТ, ЗАЧЕМ ОБРАТИЛАСЬ К ЖИТЕЛЯМ ЗА ПОМОЩЬЮ



**«ГОСУДАРСТВЕННЫЕ»
ДОМА В РИГЕ – БУДУТ
ПЕРЕМЕНЫ** Стр. 4–5.

ное о жилье и коммунальных услугах



**За апрель
заплатим
Latvenergo
по привычным
тарифам,
дальше
неясность**

**РЫНОК
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ:
ПОВЫШЕНИЕ
ОТЛОЖИЛИ**

Стр. 10-11.

**ЧЕЛОВЕКА
«ВЫСЕЛИЛИ»
ИЗ ПОДВАЛА**

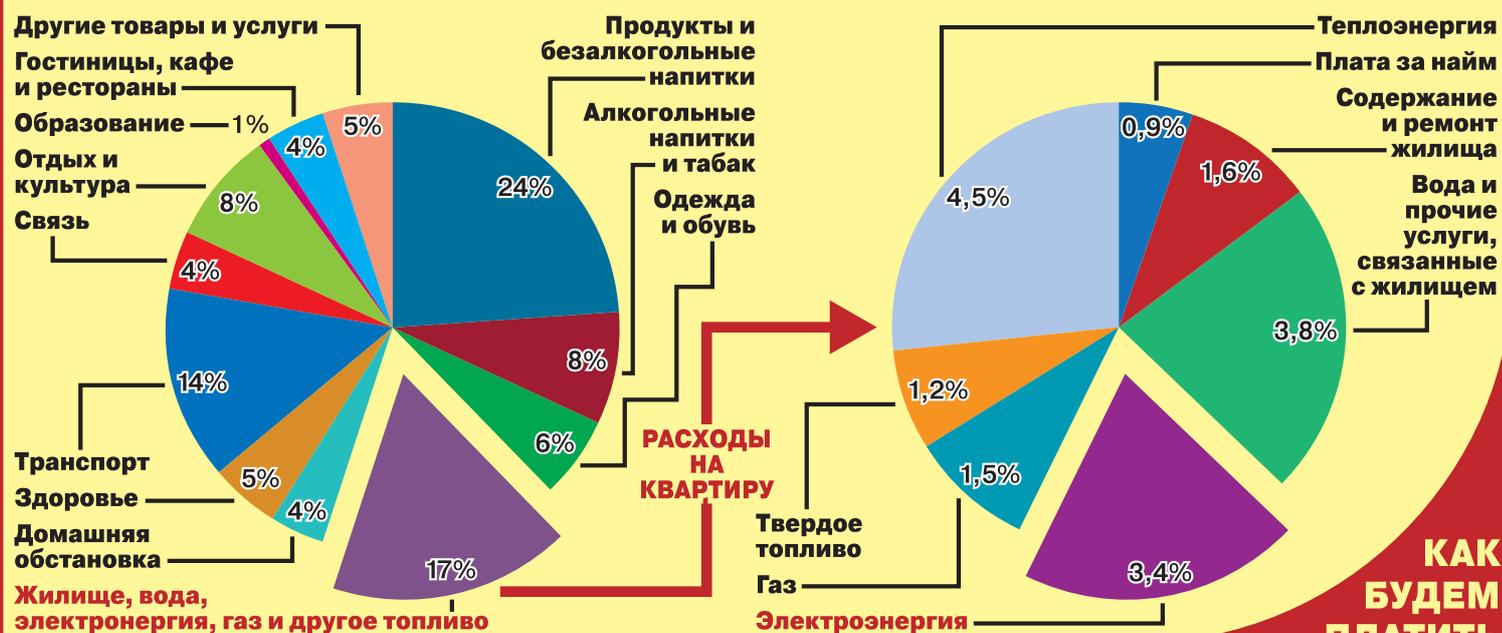
**Кто в доме имеет право занимать
ячейки для хранения вещей и варенья**



Стр. 6.

ЖИТЕЛИ ТРАТЯТ НА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 3,4% ДОХОДОВ!

Почти столько же, сколько на домашнюю обстановку и здоровье...



Детективные подробности о переносе открытия рынка электричества – на стр. 12.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: ГАЗ ПОД КОНТРОЛЬ!

Латвия постепенно переходит на газовые баллоны нового образца, соответствующие требованиям безопасности ЕС. После 1 января 2015 года в нашей стране будет запрещено заполнять и продавать газовые баллоны, не соответствующие условиям европейской маркировки.

Министерство экономики подготовило проект правил Кабинета министров «Порядок надзора и оборота газовых баллонов». Мы разобрались в том, как правила изменят быт пользователей.

Сегодня жители сдают операторам использованный баллон и взамен получают другой, учет оборота баллонов весьма слаб. Проследить путь определенного баллона от одного пользователя к другому трудно.

Министерство планирует раз и навсегда решить проблему с правами собственности на газовые баллоны. После вступления в силу новых правил на рынке будут заполняться как баллоны, принадлежащие оператору, так и баллоны, находящиеся в собственности у самих пользователей. Правила КМ должны ограничить бесконечные «путешествия» баллонов из рук в руки.

Операторов-торговцев обяжут зарегистрироваться в едином общественном регистре. В этом регистре пользователи смогут получить полную информацию о торговце и убедиться, что он занимается газовым бизнесом легально.

Также после вступления новых правил в силу торговцев обяжут выдавать покупателям инструкции по пользованию газовыми баллонами и принимать вышедшие из строя газовые баллоны для утилизации. **B**

УТЕПЛИЛСЯ? УЧАСТВУЙ В КОНКУРСЕ!

Раз в год дома, прошедшие реновацию, могут покрасоваться друг перед другом результатами. В марте Министерство экономики объявило о приеме заявок на традиционный конкурс «Самое энергоэффективное здание Латвии». Победители получат славу и право украсить фасад дома соответствующей табличкой.

Конкурс на самое энергоэффективное здание проходит в Латвии четвертый раз. Заявки принимаются в пяти номинациях:

- Самая энергоэффективная новостройка.
- Самый энергоэффективный реновированный жилой дом.
- Самое энергоэффективное общественное здание.
- Самый энергоэффективный многоквартирный дом.
- Самое энергоэффективное промышленное здание.

Заявки на конкурс принимаются Латвийским объединением строительных инженеров. Заявить свой дом на конкурс можно до 16 мая 2014 года. Для этого нужно отослать соответствующие документы на электронный адрес dzivositak@em.gov.lv и по почте (Latvijas Būvzinieņu savienība, Kr. Barona iela 99 1a; Rīga, LV-1012). Устав конкурса доступен в интернете по адресу www.energoefektivaeka.lv. **B**

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ РВАНУТ ВВЕРХ?

Если в экономике Латвии все сложится благополучно, в 2014 году ожидается рост цен на дома и квартиры от 10 до 15%, сообщает Латвийское радио.

За прошлый год рынок недвижимости вырос на 14%. Цены на новое жилье росли стремительнее, чем на квартиры в старых домах. Повышение цен на новостройки обусловлено ограниченным предложением квартир в этом сегменте рынка, говорит глава компании *Balsts Aīrars* Зариньш. «Активность довольно большая, но определенную сложность для людей представляет получение кредитов», – отмечает он.

Главный индикатор рынка недвижимости – именно вторичное жилье. Прогноз на этот год оптимистичный – прирост цены может составить 10–15%. Но лишь при условии сохранения благоприятных тенденций в экономике и банковской политике.

Самое востребованное жилье – двухкомнатные квартиры. Их средняя стоимость 40–50 тыс. евро. Все чаще осторожность по отношению к кредитным обязательствам вынуждает людей арендовать квартиры. И здесь рост цен более стремительный, говорит эксперт банка *SEB* Эдмунд Рудзитис.

Большое влияние на рынок серийного жилья оказал массовый отъезд населения из Латвии за последние годы. По разным данным страну покинули от 100 до 300 тысяч человек. Примерно 100 тысяч домов и квартир пустуют – часть объектов сдается в

аренду, часть выставлена на продажу, часть попросту брошена. Предложение превышает спрос. Покупают жилье только те люди, кому это необходимо.

Активность на рынке недвижимости во многом зависит от кредитной политики банков. Они предупреждают, что могут серьезно ограничить выдачу ипотечных кредитов, если парламент примет Закон о неплатежеспособности. В нем вводится так называемый «принцип ключей», согласно которому покупатель сможет в один день освободиться от кредитных обязательств, вернув банку купленную в кредит квартиру.

Эксперт банка *SEB* Эдмунд Рудзитис считает, что облегчение условий банкротства серьезно повлияет на рынок недвижимости – он может быть заморожен. Кроме того, по словам эксперта, введение «принципа ключей» повысит размер минимального первого взноса за квартиру, как минимум, до 40%. **B**

ФАКТ

2013 год оказался самым богатым за последние пять лет на сделки с латвийской недвижимостью. В Земельной книге было зафиксировано 47 770 договоров покупки-продажи. В 2012 году таких было 42 762, а в кризисном 2008-м – 33 026. Но эти цифры вряд ли отражают картину реальных сделок: по оценкам экспертов, их на 20–25% меньше. Дело в том, что в статистике учитывается и формальное переоформление объектов недвижимости от одной структуры к другой, обе из которых принадлежат одному владельцу.

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@nambu.lv
www.e-varti.lv • www.nambu.lv



ИЛЗЕ ОША: «ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ НЕ БУДЕТ»

Министерство экономики объясняет, как будем переходить на прямые расчеты

Илона МИЛЛЕР

В январе 2014 года в Латвии вступили в силу поправки к Закону об управлении, согласно которым владельцы квартир получили возможность рассчитываться с поставщиками коммунальных услуг напрямую. «Слухами земля полнится, – пишут наши читатели, – когда новый порядок начнет действовать в реальной жизни, что для этого должны предпринять хозяева жилья?»

Много вопросов и у управляющих, представителей обществ собственников и уполномоченных лиц домов. Директор департамента строительной и жилищной политики Министерства экономики Латвии Илзе Оша посетила семинар Латвийской гильдии управляющих и дала разъяснения о порядке введения прямых расчетов.

Что изменилось?

– Напомню, что сегодня жители расплачиваются за тепло, воду и вывоз отходов при посредничестве управляющего. Практика показала, что иногда это приводит к серьезным финансовым потерям: управляющие получают деньги жителей, но не перечисляют их поставщикам.

В декабре Сейм в третьем чтении принял поправки к Закону об управлении, и 15 января 2014 года вступила в силу новая редакция закона, предусматривающая право жителей вести расчеты за коммунальные услуги напрямую с поставщиками.

В новых домах – по умолчанию

– Согласно новой редакции Закона об управлении, владельцы квартир в домах, сданных в эксплуатацию после 2013 года, должны по умолчанию расплачиваться за коммунальные услуги напрямую с поставщиками. В свою очередь, управляющий может выступать в качестве посредника между сторонами только в случае, если жители новостройки приняли соответствующее решение.

Владельцы квартир в домах, построенных до конца 2013 года, исторически рассчитываются за коммунальные услуги при посредничестве управляющих. Для них Законом об управлении предусмотрены особые переходные правила. В этих правилах описано, как именно владельцы квар-

тир конкретного дома смогут перейти на систему прямых расчетов. Процедура перехода может быть запущена после того, как к введению прямых расчетов подготовится само предприятие-поставщик.

Платить за все будут жители

– На данный момент большинство поставщиков коммунальных услуг в Латвии не практикуют прямых расчетов, получая деньги жителей через управляющих, – говорит Илзе Оша. – После принятия поправок к Закону об управлении эти предприятия либо должны создать собственные расчетные центры для прямой работы с жителями, либо же доверить администрирование прямых платежей лицензированным предприятиям.

Другими словами, поставщики должны определиться и подсчитать, сколько будут стоить их услуги по подготовке прямых расчетов с жителями. Оплачивать эту новую услугу должны будут владельцы квартир дома, проголосовавшего за переход на прямые платежи. Дополнительный счет за подготовку квитанции поставщики будут присоединять к обычному счету за саму услугу – воду, тепло и т.д.

«Владельцы квартир могут выбрать вид расчетов по каждому виду услуг отдельно».

Продолжение на стр. 11. →

Ждем до мая 2014 года

– Сейчас владельцы квартир, управляющие, общества собственников и кооперативы не могут предпринять никаких действий, чтобы ускорить переход дома на прямые расчеты. Они вынуждены дожидаться информации от поставщиков услуг, которая должна быть подготовлена не позже 31 мая 2014 года. Как только предприятия сообщат управляющим о себестоимости обслуживания прямых счетов, начнется второй этап внедрения прямых расчетов.

Отмечу, что Законом об управлении предусматривается экономически обоснованная и справедливая плата за введение прямых расчетов. Что это значит для собственников квартир? То, что они в любой момент смогут запросить у поставщика услуг обоснование платы, заложенной в счете за обеспечение прямых расчетов. Такое правило за собственниками квартир закреплено в Законе о защите прав потребителей. Мы отдельно оговорили справедливость и обоснованность платы за введение прямых расчетов, потому что уже на этапе дискуссий в Сейме поставщики заявляли, что стоимость этой дополнительной услуги будет весьма высока. Говорилось даже, что жители дома, выбравшие переход на прямые расчеты, должны будут заплатить до трех евро за каждую (!) ежемесячную квитанцию. Да, дорого! Однако повторяю, что закон оставляет за пользователями право требовать обоснования дополнительного счета. Надеемся, это заставит поставщиков услуг изначально предлагать клиентам экономически обоснованные счета.

Будут правила Кабинета министров

– Управляющие и жители спрашивают, по какой именно методике потребители, выбравшие прямые расчеты, будут расплачиваться за коммунальные услуги. Согласно Закону об управлении жилыми домами Министерство экономики обязано разработать отдельные правила Кабинета министров, определяющие, как собственники квартир будут выбирать

SIA "ABC Jumts"
ЖЕСТЯНАЯ МАСТЕРСКАЯ
Ремонт и обслуживание крыш
Индустриальный альпинизм
ул. Кр. Барона, 119
Моб.: 27772120
www.abcjumts.lv

АКЦИЯ!
ОКНА REHAU QUALITY
из 5-камерного профиля по кризисным ценам!
2120 1420
1440 1440
220 € 160 €
В цену включено: доставка, установка, внешние и внутренние подоконники
Различные виды ремонта окон и дверей
MPS PLUS 67381069, 29130053
Ганибу Дамбис, 23а
mpspplus@inbox.lv

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

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

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. Балтасбазницас, 52
- Zemgale, ул. Э. Смильга, 46

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 апреля

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

ДОМУ НУЖЕН ХОЗЯИН

Что выигрывают и что теряют владельцы квартир, перенявшие управление своим домом?

Марина МАТРОНИНА

Владельцы квартир, которые после приватизации не переняли права управления своим домом, сегодня оказались в сложном положении. Управляющего неперенятым домом назначает самоуправление или государство, причем такой управляющий часто только собирает деньги жителей, не выполняя элементарных работ по обслуживанию дома. Такое безобразие до конца 2013 года наблюдалось во многих бывших государственных домах Риги.

Управляющего назначат «сверху»

В конце прошлого года Государственного агентство приватизации объявило конкурс на управление 74 бывшими государственными домами, владельцы которых после приватизации квартир не объединились и не переняли права управления собственным домом.

Согласно Закону о приватизации жители должны были принять решение о перенятии управления домом в течение полугода после начала приватизации. Однако тысячи рижан не торопились и откладывали решение – месяц за месяцем, год за годом. В результате приватизация во многих домах завершилась уже 10–15 лет назад, а права управления домом владельцы квартир так и не переняли.

Судьбу неперенятых домов определяет бывший собственник – государство или самоуправление. Он обязан назначить дому управляющего, и владельцы квартир права голоса в этом процессе не имеют. Они не только должны подчиняться решениям государства или самоуправления, но и не могут определять плату за обслуживание, объем необходимых работ и так далее. Выходит, что главное право владельцев квартир неперенятых домов одно: платить управляющему.

– В прошлом году наше предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* участвовало в конкурсе Государственного агентства приватизации и получило право управлять более, чем 50 бывшими государственными домами Риги, владельцы квартир в которых не потрудились перенять право управления и потому не могут выбирать управляющего самостоятельно, – рассказал председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

Пускать дела на самотек опасно

Новое домоуправление переняло часть государственных домов 1 ноября, часть – 1 декабря, и почти

повсеместно обнаружило серьезные проблемы, оставленные прежними управляющими. По всему походило, что обслуживающие организации годами собирали с жителей деньги, не выполняя элементарных работ.

– Например, сразу после перенятия дома на Орманю мы получили сигнал от административной инспекции Пардаугавской исполнительной дирекции, – говорит Трубка, – оказалось, что прежний управляющий бросил на территории дома горы мешков с мусором и палой листвой. Формально за порядок возле дома отвечают жители, поэтому владельцам квартир маленького домика пришлось срочно заплатить 500 евро за вывоз отходов. Получилось, что жители оплатили услугу дважды: первый раз – старому управляющему, который благополучно не выполнил работу и пропал со всеми деньгами, а второй раз – новому управляющему, который действительно привел территорию в порядок. Беда произошла из-за пассивности жителей, которые покорно оплачивали немалые счета управляющего, не интересуясь расходованием средств.

Прежние управляющие оставили хаос

Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* получило право управления бывшими государственными домами Риги на три года – максимальный срок, предусмотренный Законом об управлении. Поскольку репутация у организации хорошая и *Rīgas namu apsaimniekotājs* успешно обслуживает более 100 домов в столице и Саласпилсе, можно быть уверенным в том, что хаоса в неперенятых домах станет меньше.

– А хаоса нынешней зимой хватало! – вздыхает Игорь Трубка. – Представьте, что на момент перехода под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs* в части государственных домов не было отопления. Мы обнаружили, что старый управляющий не просто не подготовил домовые системы к новому сезону, а демонтировал оборудование. В домах якобы начинали

ремонтные работы и... не заканчивали. Мы стали заполнять отопительные системы теплоносителем, а у жителей в квартирах полилась вода из срезанных труб.

Теперь стало полегче: отопительный сезон во всех домах прошел нормально. Правда, кое-где в холода замерзли неутепленные прежним управляющим трубы, но работники *Rīgas namu apsaimniekotājs* никого без воды и канализации не оставили. Летом владельцам квартир предложат обсудить нормальное утепление коммуникаций.

Дома научат переходу

Однако по-настоящему остановить коммунальный хаос в неперенятых домах, наверное, невозможно. Об этом предупреждает и сам управляющий:

– Мы проведем с владельцами квартир государственных домов самую серьезную работу, помогая им перенять управление домом и создавать домовые советы, которые будут вплотную сотрудничать с управляющим по вопросам обслуживания. Без содействия активных жителей изменить жизнь дома к лучшему очень трудно.

Информационную кампанию *Rīgas namu apsaimniekotājs* начнет уже этим летом, хотя правильнее сказать, что работа уже начата: инициативные группы жильцов, обращаясь в домоуправление, получают информацию о возможностях перенятия дома и перспективах, которые открываются в связи с этим.

Аварии дешевле предусмотреть, чем устранить

– Порядочному управляющему куда сподручнее сотрудничать с домом, владельцы которого переняли управление в свои руки, – говорит Игорь Трубка. – Судите сами: если сейчас в неперенятом государственном или муниципальном доме случается авария, домоуправление должно руководствоваться правилами КМ 1014 или 907 – выполнить аварийные работы и выставить владельцам квартир дополнительный счет. Закон позволяет управляющему требовать деньги немедленно, причем большие суммы, тысячи латов. Владельцы квартир, перенявшие управление домом, имеют право принять другой порядок устранения аварий и оплаты работ. Более того: у них намного больше возможностей вообще из-

бежать разорительных аварийных ситуаций.

– Как так?

– С помощью вовремя проведенных ремонтных работ. Приведу пример: наше домоуправление предлагает жителям проводить ремонты сразу, а расплачиваться за них постепенно в течение двух-трех лет. В неперенятом доме такой порядок невозможен, жители сначала должны накопить деньги, а затем заказывать ремонтные работы. В последнем случае существует риск, что труба, перекрытие, электропроводка и т. д. не дождутся начала ремонта, случится авария. А устранение аварии всегда стоит жителям намного дороже, чем плановые ремонтные работы.

Как добиваться выгодной цены?

– Знаю, что владельцы квартир опасаются перенять право управления домом – мол, лишняя ответственность.

– Перенять право управления своим домом, действительно, дело ответственное, но совершенно не опасное. Рижская ассоциация управляющих постоянно разъясняет владельцам квартир, что перенятие управления не значит, что жителям нужно самим заниматься обслуживанием. Собственники вправе заключить договор с любым частным или муниципальным управляющим. Однако перенятие управления домом расширяет их права принимать решения и добиваться выгодной цены на обслуживание.

– Как можно добиться такой цены?

– Сейчас цену на обслуживание для каждого неперенятого дома управляющий устанавливает, руководствуясь правилами КМ № 1014. И люди не могут отказаться от предложенных им услуг, пока не переняли дом. Практика показывает, что стоимость обслуживания в перенятом доме снижается на 10–25%.

– За счет чего это происходит?

– Управляющий неперенятого дома обязан заложить в стоимость обслуживания все работы, предусмотренные соответствующим постановлением Кабмина. Например, домоуправление должно предусмотреть накопления на чистку вентиляции. Но по опыту скажу, что жителям нет смысла собирать деньги, если чистка вентиляционных шахт делается раз в три года. Ведь управляющий не знает, сколько эта работа будет стоить в 2017 году.

– Но если в доме не будет накоплений на чистку вентиляции,

то за счет чего проводить работы через три года?

– Владельцы квартир перенятых домов часто решают оплачивать небольшие работы по факту их исполнения. Если управляющий в апреле заказал прочистку вентиляционной шахты, он предоставляет старшему по дому счет от соответствующей фирмы и делит стоимость работ на все квартиры. Жители видят, что работа действительно выполнена, и понимают, куда уходят их средства.

– Какая сейчас в этих домах средняя плата за обслуживание?

– Зимой 2013 года мы предложили всем домам плату, рассчитанную по правилам КМ № 1014. Однако вскоре в домоуправление начали приходить представители домов и спрашивать, нельзя ли снизить плату. Некоторые владельцы обещали, что готовы отказаться от услуг дворника и будут сами убирать территорию дома. Мы помогаем созвать в доме общее собрание или провести опрос и в соответствии с решением собственников уменьшаем плату за обслуживание. Но если жители говорят: «Ради экономии хотим отказаться от технического обслуживания!», выполнить их решение мы не вправе.

– Почему?

– Потому что до перенятия дома за техническое состояние дома отвечает управляющий. Жители могут отказаться только от услуг, которые не влияют напрямую на состояние дома.

Низкая плата – не всегда хорошо

– Вы посоветовали, что прежние управляющие государственных домов оставили за собой разруху. Передали ли они вам ремонтные накопления домов?

– Это главная проблема: ни один из старых управляющих пока не передал дела с соблюдением требований нормативных актов. В результате у нас нет сведений о накоплениях жителей, нет информации об использованных средствах дома. Если бы эти дома были вовремя переняты владельцами квартир, ничего подобного бы не случилось: движение средств на счету дома контролировал бы представитель дома, а не управляющий.

– Какие еще финансовые проблемы обнаружили у бывших государственных домов?

– Мы обнаружили, что владельцы квартир некоторых домов платили за обслуживание всего по 20 евроцентров с квадратного метра. Это исторический тариф, действовавший в Риге

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ?

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

(1) Общее собрание владельцев квартир многоквартирного дома созывается не позже, чем в течение шести месяцев после того, как принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома. Общее собрание созывается для того, чтобы создать общество собственников квартир или в порядке, определенном Гражданским законом, заключить с уполномоченным лицом взаимный договор об обслуживании и управлении общей собственностью жилого дома

(2) В многоквартирном жилом доме, принадлежащем государству, общее собрание созывает владелец жилого дома, а в жилом доме самоуправления – самоуправление. Это делается в случае, если появились обстоятельства, упомянутые в первой части данной статьи, а общество собственников в доме не создано и договор не заключен. Общее собрание собственников квартир может создать также один или несколько владельцев квартир жилого дома. На общее собрание владельцев квартир приглашают всех владельцев квартир жилого дома. Приглашение на общее собрание выдается под подпись владельцу квартиры или члену его семьи.

(3) Самоуправление или владелец государственного жилого дома передают права управления жилым домом обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора. Если в жилом доме приватизировано не меньше половины объектов приватизации, это делается с соблюдением правил пятой части данной статьи.

(4) Если в жилом доме приватизировано меньше половины объектов приватизации, самоуправление или владелец государственного жилого дома могут передать права управления жилым домом обществу собственников или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора, с соблюдением условий пятой части данной статьи.

(5) Право управления жилым домом передается, если общество собственников квартир или лицо, уполномоченное собственниками квартир на основании взаимного договора, подают заявку на перенятие жилого дома и соблюдают следующие условия:

1) в доме с соблюдением требований закона создано общество собственников или выбрано лицо, уполномоченное собственниками квартир на основании взаимного договора;

2) подано решение сообщества собственников квартир жилого дома о передаче обязанностей управления и обслуживания общей собственности жилого дома соответствующему обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора, а также подан договор об управлении жилым домом;

3) все участники общества собственников квартир или владельцы квартир, заключившие взаимный договор, заключили договор купли с приватизационной комиссией;

4) участники общества собственников квартир или владельцы квартир, заключившие взаимный договор, представляют большую половину объектов приватизации данного дома. Это условие не относится к случаю, упомянутому в четвертой части данной статьи.

(5¹) Если в жилом доме приватизирована только одна квартирная собственность и владелец этой квартирной собственности подал заявление на перенятие жилого дома, самоуправление или владелец государственного жилого дома может передать права управления жилым домом этому владельцу квартиры, одновременно заключив с ним соглашение о порядке дальнейшего управления и обслуживания неприватизированных объектов жилого дома.

(6) Самоуправление или владелец государственного жилого дома передает права управления жилым домом обществу собственников или лицу, уполномоченному владельцами квартир на основании взаимного договора, не позже, чем в течение одного месяца со дня, когда выполнены условия, упомянутые в пятой части данной статьи. Право управления жилым домом передают, подписав акт сдачи-приема жилого дома.

(7) Если в жилом доме приватизировано не менее половины имеющихся объектов приватизации, но не соблюдены условия 4-го пункта пятой части данной статьи, самоуправление или владелец государственного жилого дома, принимая соответствующее решение, может передать право управления жилым домом обществу собственников квартир или лицу, уполномоченному собственниками на основании взаимного договора.

(8) Если на момент передачи прав управления жилым домом все объекты приватизации дома еще не приватизированы, самоуправление или владелец государственным жилым домом договариваются с обществом собственников квартир или уполномоченным лицом дома о дальнейшем управлении и обслуживании неприватизированных объектов жилого дома.

еще в прошлом веке, сегодня за эти средства невозможно ничего сделать. Следовательно, управляющий рассчитывал плату небрежно, даже не планируя самых нужных работ по обслуживанию. В одном таком доме реальная стоимость обслуживания после перерасчета составила 44 евроцента с квадратного метра, из которых только услуги дворника обходились жителям в 24 евроцента с квадратного метра.

– **Многовато!**

– **Вовсе нет, потому что дом совсем маленький и месячная зарплата дворника составляла всего 50 евро. В результате жители отказались от услуги санитарной уборки и уборки территории. Они будут выполнять эти работы сами, зато серьезно сэкономят на плате за обслуживание. Но повторю, что уборка – это единственная услуга, от которой жители непренятых домов вправе отказаться.**

– **Каким вы видите будущее непренятых домов Риги?**

– **Рано или поздно владельцы квартир поймут, что только перенятие права управления дают им возможность контролировать работу управляющего, принимать решения по благоустройству дома и следить за движением общих средств. Дома придется перенимать, и в выигрыше останутся те, кто сделает это как можно скорее.**

– **Примеры таких «выигравших» домов можете привести?**

– **В обслуживании Rīgas namu apsaimniekotājs находится маленький деревянный дом по улице Слокас, 24. Казалось бы, что может позволить себе девятиквартирный домик? В 2006 году по этому адресу провалился пол, были разрушены своды подвала. К 2014 году жители, перенявшие дом, провели ремонт не-**

сущих конструкций, сменили общую электропроводку, отреставрировали фасад и полностью за эти работы расплатились.

– **Бывшие государственные дома будете направлять по этому же пути?**

– **В течение 2014 года мы подготовим полные предложения по ремонтным работам для всех домов, обслуживаемых по договору с Государственным агентством приватизации. Постараемся, чтобы владельцы квартир перенимали права управления. В таком случае домоуправление сможет предложить им ремонтные работы «авансом», расплачиваться же собственники смогут потом. Если дом не будет перенят владельцами, мы пойдем привычным путем: сначала поможем владельцам квартир создать накопления, а затем предложим ремонтные работы. **В****

WWW.SIGNALIZACIJA.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 APSAIMNIEKOTĀJS
Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

Портал
Рижской ассоциации управляющих
www.RigAA.lv
Всё про обслуживание жилья
Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО ПОД БОЛЬШИМ ВОПРОСОМ

О. БЛУКИС

Совсем скоро, 1 апреля 2014 года в Латвии планировалось либерализовать рынок электроэнергии. Что означали эти планы для простого потребителя? Рост цен на электроэнергию в среднем на 25–45% и необходимость самостоятельно выбирать поставщика услуги. В марте о своем участии на свободном рынке заявляли три компании – *Latvenergo*, *Baltcom* и *BCG Riga*, предлагавшие практически одинаковые тарифные планы: от 16 до 16,9 евроцента за киловатт-час. Однако на прошлой неделе совет коалиционных партий Сейма принял решение о переносе открытия рынка на 1 января 2015 года. В умах и кабинетах «электрических» предприятий воцарился хаос.

Премьер-министр против

Для начала следует пояснить, что решение коалиционного совета формально не является определяющим. Для реального переноса даты открытия электрического рынка депутаты Сейма должны внести поправки в соответствующие законы, что пока не сделано. Против инициативы председателя Сейма и лидера партии «Единство» Солвиты Аболтини выступила премьер-министр Латвии Лаймдота Страуяма:

«Либерализация намечена на 1 апреля, и я не вижу оснований откладывать этот день. Рано или поздно рынок придется открыть для новых игроков, и это будет означать ликвидацию монополии *Latvenergo*. Монополия – это всегда плохо. Сейчас мы обсуждаем с министрами и руководителями самоуправлений, каким должен быть механизм помощи малообеспеченным, многодетным семьям, чтобы они не почувствовали роста цен на электроэнергию. Проблем с деньгами нет, деньги есть. Осталось решить, как это все организовать. Я поговорила с Министерством экономики и *Latvenergo*: 1 января – это зима. А если зимой происходит рост цен, то это всегда переносится тяжелее, чем летом».

Нынешний тариф не окупает производства?

Кроме того, премьер-министр предполагает, что отсрочка не спасет жителей Латвии от повышенных цен на электроэнергию. Разница только в том, что при либерализации рынка предприятие *Latvenergo* могло само назначать реальную цену на электричество, а на закрытом рынке монополисту придется согласовать проект нового тарифа с Комиссией по регулированию услуг.

Премьер-министр права в том отношении, что *Latvenergo* действи-

тельно имеет все основания обратиться в государственный Регулятор с проектом новых тарифов уже в марте 2014 года. Дело в том, что нынешний «Стартовый тариф» (0,1164 евроцента за киловатт-час) не окупает затрат на производство электричества.

«Потребителям важно понимать, что электроэнергия в Латвии дорожает совсем не из-за открытия рынка, – объясняет ситуацию действующий министр экономики Вячеслав Домбровскис. – На себестоимость электроэнергии в Латвии влияют решения правительства и Сейма, принятые в течение последних десяти лет. Во-первых, это решения о субсидировании когенерации и возобновляемой или так называемой «зеленой» энергии. Латвия взяла на себя обязательство, что 40% всей потребляемой энергии будут «зелеными». *Latvenergo* обязано покупать эту электроэнергию у производителей по завышенным ценам, что автоматически повышает цену электроэнергии, поставляемой потребителям. Если растет число производителей «зеленой» энергии, растет и общая себестоимость электроэнергии».

Во-вторых, это не слишком продуманное решение о введении «Стартового тарифа» в 2011-м году. Из-за роста объемов «зеленой энергии»,

общих затрат на производство, а также повышения НДС, в 2011-м году тариф должен был вырасти на 45%. Для того, чтобы уменьшить удар от роста тарифа по малообеспеченным жителям, в качестве переходной меры *Latvenergo* ввело «Стартовый тариф». Он был введен для абсолютно всех жителей и распространялся на первые 1200 киловатт-часов, потребленные в течение года (последующие киловатт-часы оплачивались по «Базовому тарифу» – 0,1515 евроцентов).

«Стартовый тариф» не покрывает реальной себестоимости производства электроэнергии, поэтому *Latvenergo* (а фактически государство) каждый год дотировало его существование 26 миллионами евро. Таким образом государство с 2011 года оказывало социальную поддержку не только тем, кому она на самом деле нужна, а абсолютно всем, в том числе и состоятельным жителям и даже очень состоятельным владельцам домов и яхт. Такой подход нельзя назвать системно правильным».

Бедным окажут помощь, остальным нет

В планах правительства после открытия рынка 1 апреля 2014 года было поддерживать малоимущих жителей Латвии при помощи специальных пособий, распространяемых через самоуправление. Эти пособия помогли бы смягчить удар, нанесенный по бюджетам бедных семей после введения единых высоких тарифов на электричество.

Государство не изменит эти планы и в случае, если открытие рынка перенесется на 1 января 2015 года. Однако в связи с тем, что количество жителей Латвии, получивших статус малоимущих, снижается, реальную помощь получит меньшинство из 870 тысяч отечественных домохозяйств.

Остальным придется справляться с повышением стоимости электроэнергии самостоятельно.

Помогла... Украина

Сегодня с большой уверенностью можно сказать, что открытие рынка электроэнергии действительно будет перенесено на 1 января 2015 года. Коалиционные партии мотивируют это... ситуацией на Украине. «Глядя на украинские события, Латвии стоит позаботиться о сохранении политической стабильности, пресечь все возможные провокации и их риски на территории своей страны, – говорила на прошлой неделе спикер Сейма Солвита Аболтиня. – Рынок можно открыть тогда, когда разработают механизм компенсаций за возросшие цены на электричество среди людей с низкими доходами. Открытие рынка можно перенести, скажем, на полгода».

Для потребителей это благо

Многие домохозяйства такому решению все-таки порадуются, поскольку это значит, что в апреле мы будем платить за электроэнергию по привычному тарифам. Ведь открытие рынка должно было нанести существенный удар по благосостоянию жителей, о чем накануне предупреджали эксперты Института финансов частных лиц *Swedbank*. Директор института Адриана Каулина сообщила следующее: «В условиях свободного рынка расходы на электроэнергию для многих латвийцев вырастут на 25–40%. Такие выводы мы сделали на основании анализа тарифных планов на электроэнергию, которые опубликовали компании *Latvenergo* и *Baltcom*. Более чем на 40% вырастут расходы домохозяйств с малым потреблением электроэнергии (до 80 киловатт-часов в месяц). Примерно

на 25% вырастут расходы домохозяйств со средним потреблением (до 175 киловатт-часов в месяц). Выбор конкретного тарифа не имеет существенного значения, поскольку цены поставщиков различаются на десятки доли евроцента».

Итак, если Сейм примет поправки к соответствующим законам и отложит либерализацию на полгода, домашние хозяйства смогут вздохнуть свободнее: тарифы не повысятся, пока нынешний монополист *Latvenergo* не подаст новый тарифный план в Комиссию по регулированию.

Latvenergo выкинуло миллион на ветер?

Зато само предприятие *Latvenergo* от решения коалиционного совета сильно пострадает. Ведь монополист вложил немалые средства – около миллиона евро – в рекламную кампанию новых услуг. С 1 апреля предприятие планировало предложить потребителям шесть разных тарифных планов под брендом *Electrum* и разослало многим владельцам жилья проекты соответствующих договоров.

После изменения законов, регулирующих сроки открытия рынка, работа *Latvenergo* пойдет насмарку. Пресс-секретарь *Latvenergo* Сандра Вейиня комментирует сложившуюся ситуацию следующим образом: «Основываясь на решении правительства о переносе открытия рынка электроэнергии для домашних хозяйств, прекращаются мероприятия по информированию жителей. Мнение *Latvenergo*, актуальная и важная для клиентов информация будет доступна только после того, как будут внесены изменения в существующие законы. Если эти изменения отменят или отсрочат либерализацию рынка, разосланные жителям предложения и заключенные договоры будут аннулированы. Сохранится существовавший до сих пор порядок расчетов».

ПО ПЯТЬ ЕВРО НА БРАТА

В начале марта правительство одобрило законопроект «О государственной помощи неимущим и малоимущим домохозяйствам для погашения стоимости электроэнергии». Закону предстоит пройти через парламент, однако планы государства известны уже сегодня. Планируется, что после либерализации рынка электроэнергии каждый житель Латвии со статусом неимущего или малоимущего лица будет ежемесячно получать из государственного бюджета по пять евро для погашения разницы между существующим «Стартовым тарифом» *Latvenergo* и коммерческой стоимостью электроэнергии на свободном рынке. Средства планируется выделять напрямую торговцам электроэнергией.

Государственная помощь пока не предусмотрена для нанимателей квартир в денационализированных домах, домохозяйств, получающих электричество от домоуправлений и нанимателей социальных квартир.



РИГА ВЗЯЛАСЬ ЗА БАЛКОНЫ

Шатаются перила? Крошится штукатурка? Дыры в полу? Пора жаловаться!

Марина МАТРОНИНА

В марте столичное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* предложит клиентам участвовать в программе обследования балконов. Владельцы квартир, подозревающие за своим балконом неладное, могут пригласить в гости технического работника. Дополнительную информацию *Rīgas namu pārvaldnieks* разместит на ежемесячных счетах, не пропустите.

Одна программа для города

О плохом техническом состоянии рижских балконов говорилось давно, однако *Rīgas namu pārvaldnieks* до последнего времени проводил техническое обследование этих конструкций «на глаз». Если и удавалось какой-то балкон осмотреть внимательно, то только по жалобе квартировладельца, который зазывал ремонтников в квартиру. По этой причине информации об истинном положении вещей у домоуправления мало.

– В марте начинается общегородская программа, – рассказал представитель отдела информации *Rīgas namu pārvaldnieks* Крест Лейшкалнс. – Вместе с квартирными счетами наши клиенты получают приглашение обращаться в технический отдел, если состояние балкона вызывает у них опасения.

Лейшкалнс подчеркивает, что извещения будут разосланы всем клиентам *Rīgas namu pārvaldnieks* – так оно домоуправлению проще. Однако участвовать в программе смогут только хозяева жилищ с балконами.

Для демонтажа – стопроцентное согласие

Юрис Романенко, и.о. директора технического управления *Rīgas namu pārvaldnieks*, считает, что обращения жителей помогут домоуправлению провести углубленное техническое обследование балконов. Получив заявку, работники управления свяжутся с владельцем квартиры и договорятся об удобном времени осмотра.

– Практика показывает, что часть балконов в Риге нуждается в упрощенной реновации, а некоторым пора делать капитальный ремонт. К последним относятся все аварийные конструкции. Балконы считаются общей собственностью дома, поэтому именно владельцы квартир будут определять их судьбу. В аварийных ситуациях мы предложим два реше-

ния: ремонт или демонтаж (согласно Закону о квартирной собственности для демонтажа балконов требуется согласие 100% собственников квартиры конкретного дома).

Небольшой ремонт не мешает всем балконам

Денис Проковский, руководитель строительного отдела *Rīgas namu pārvaldnieks*, полагает, что ситуация с балконами в Риге сложилась серьезная, но не трагическая: в капитальном ремонте нуждается 2–3% из 30 000 балконов в домах под управлением муниципального предприятия.

– Зато практически все балконы требуют упрощенной реновации, – поясняет специалист, – где-то нужно восстановить гидроизоляцию, где-то подштукатурить, где-то подварить металлические конструкции. Балконы служат уже по 20–30 лет, понятно дело, проблемы накопились.

Проекты готовы

Как владелец квартиры может понять, пришла ли пора обращаться в *Rīgas namu pārvaldnieks* за углубленным техническим обследованием балкона? Это бесспорно необходимо, если видно разрушение бетонных конструкций, появились трещины и деформация бетонных плит, чрезмерная коррозия металлоконструкций или перил, если обнажилась арматура балкона или потеряли прочность соединения (шатаются перила или покосился весь балкон).

Рижское домоуправление к работам по ремонту балконов уже подготовилось. По его заказу специалисты разработали типовые проекты капитального ремонта, годные для большинства многоэтажек.

– Проекты подготовлены для шести стандартных проектов домов с балконами: старого литовского проекта, «хрущевки», «брежневки», 602, 318 и 316 серии, – говорит Денис Проковский. – Для каждой серии заказано как минимум три варианта

выполнения капитального ремонта, в зависимости от расположения дома и этажа балкона.

Поскольку проекты готовы, домоуправление сможет приступить к ремонтам балконов, как только собственники квартир примут соответствующее решение и будет выбран строитель-исполнитель.

На первом этапе денег не просят

Однако у проекта *Rīgas namu pārvaldnieks* есть слабое место. Обследование провести просто, а вот как договориться с жителями о финансировании ремонта? Платить-то за один аварийный балкон придется всем владельцам дома.

– Мы составили предварительные сметы и выяснили, что упрощенная реновация (замена гидроизоляции, мелкие работы) одного балкона будет стоить от 500 до 1700 евро, – рассказал Юрис Романенко, – капитальный ремонт – от 1700 до 3100 евро, демонтаж – от 1300 до 2700 евро. Почему цены колеблются? Они зависят от расположения балкона, степени повреждений и даже количества балконов дома, нуждающихся в ремонте.

К счастью, на первом этапе *Rīgas namu pārvaldnieks* денег у владельцев квартир не просит – стоимость технического обследования балконов включена в плату за обслуживание. Единственным исключением станут сложные случаи, требующие заключения сертифицированного эксперта. Такая услуга стоит около 200 евро и также оплачивается из средств дома.

Как же ремонтировать?

Что произойдет после общегородского обследования балконов? Техническое управление *Rīgas namu pārvaldnieks* обещает составить каждому дому смету ремонтных работ. Сообщество владельцев квартир имеет право проголосовать за начало ремонта уже в нынешнем году. Для этого собственники могут перераспределить уже имеющиеся у дома накопления, предусмотреть повышение платы за обслуживание для создания ремонтного фонда или взять кредит в банке.

Если владельцы квартир не примут срочного решения, то управляющий включит работы в план накоплений на 2015 год. Смета на обслуживание и ремонт будет выслана владельцам квартир в октябре 2014 года. У



жителей будет целый месяц, чтобы на общедомовом голосовании отказаться от повышения платы за обслуживание либо по умолчанию согласиться.

Отдельный разговор про аварийные ситуации, ведь не исключено, что некоторые балконы Риги окажутся опасными.

– После обследования таких балконов мы срочно проинформируем собственников о ситуации, выдадим им предписания на балконах не находиться, оградим территорию или повесим защитную сетку, – обещает Юрис Романенко. – Это необходимо для предотвращения аварийной ситуации, поэтому закон позволяет нам действовать без согласия владельцев квартир.

Не сыпьте соль на бетон!

Специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks* напоминают, что состояние балконов во многом зависит от привычек жителей. Многие люди хранят на балконах громоздкие вещи, которым не хватает места в квартире. В заключениях экспертов говорится, что это один из факторов, плохо влияющих на состояние балкона: тяжелые вещи создают ненужную нагрузку на

конструкции, не позволяя балкону высыхать.

Денис Проковский советует не покрывать балконы линолеумом, под который часто попадает влага:

– В морозы вода замерзает и расширяется, в несущих конструкциях возникают трещины. Зато правильно уложенная плитка с целыми швами – явление позитивное, при соблюдении уклона она отводит с балкона воду.

Интересно, что владельцы квартир частенько занимаются вредительством, хотя и не осознают этого. В морозы пол балкона обледеневает и жильцы безжалостно рубят лед острыми предметами. Рубят вместе с бетонной плитой, разумеется.

Некоторые посыпают обледеневший пол балкона солью, не подозревая, что соль – это смерть для бетона. Кроме того, технические работники домоуправления не советуют вешать на перила балкона большие горшки с цветами.

– Сам видел, как жители подвешивают на балконах по два двухметровых контейнера с тяжелой влажной землей, – говорит Денис Проковский, – это увеличивает нагрузку на перила, они могут отделиться. **В**

Латвийская ассоциация водо- и газопользователей (LUGLA) предлагает программу обеспечения экономии тепла для многоквартирных жилых домов («ПРОГРАММА ЭКОНОМИИ ТЕПЛА ПЕРВОГО ШАГА»).

- Первый шаг** – в квартирах и общих помещениях жилого дома определяются теплототери, а также техническое состояние внутренних сетей тепло- и водоснабжения;
- Основываясь на результатах энергоаудита и технической оценке потерь тепла готовится *план реконструкции внутренних сетей* и определяется, какие утеплительные работы нужны дому:
 - В соответствии с правилами Кабинета министров от 9 декабря 2008 года «Порядок, в котором владельцы квартир в многоквартирном жилом доме рассчитываются за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью», проводится замена квартирных счетчиков горячей и холодной воды на измерительные инструменты одного класса точности (не меньше R100);
 - квартиры оборудуются тепловыми измерительными инструментами*, при помощи которых можно регулировать интенсивность отопления, причем нет необходимости перестраивать систему теплоснабжения дома из вертикальной в горизонтальную – предлагается новое техническое решение.

** учитывают/измеряют интенсивность использованного тепла, которую устанавливает сам житель. Это не алокаторы (являющиеся пропорциональными распределителями, а не измерителями тепла). С помощью счетчика ведут учет использованного тепла и одновременно обеспечивают дистанционное считывание показаний квартирных теплосчетчиков и счетчиков воды.*
- Только **следующий шаг**: проводят отдельные специальные строительные работы, которые планируют и реализуют поэтапно в зависимости от финансовых возможностей и накоплений жилого дома. В результате жителям обеспечивают возможность самим регулировать потребление тепла в квартирах, а также существенно это потребление снизить. Делается это при помощи регулирования, контроля и учета услуги при помощи индивидуальных счетчиков тепла и воды!

ХОЗЯИН ПОД УДАРОМ

Как продать квартиру так, чтобы не нажить крупных неприятностей?

А. ШЕВЧЕНКО

Припомните-ка, не случалось ли вам в последнее время продавать недвижимость. Если да, то дальше читайте внимательней и убедитесь, что не допустили ошибок. А то выйдет, как с рижанкой Саней Н., которая неожиданно оказалась в крупных должниках у государственного бюджета. Служба госдоходов желает получить от Сании налог с дохода, который бедная женщина в глаза не видела.

Кому нужна эта Земельная книга?

История, приключившаяся с Саней Н., – одна на миллион. Однако она может повториться в любой момент со мной или с вами, или с нашими близкими. В таком случае обычная сделка по купле-продаже квартиры превратится в многолетнюю нервотрепку.

Сания пришла в редакцию даже не за помощью – она понимает, что помочь ей может только опытный адвокат. Женщина хотела поделиться опытом, чтобы другие не попали впросак, как она сама.

– Маленькую квартиру в Плявниеки я приобрела перед кризисом, – рассказывает она, – и в 2009 году решила продать, чтобы переехать.

С этого решения и начались неприятности нашей читательницы, хотя внешне все было в полном ажуре. Покупателя для квартиры семья Сании нашла без проблем. Им оказался Вячеслав З., а если точнее – его дети, присмотревшие «однушку», чтобы разъехаться с отцом.

– Мы оформили договор купли-продажи, – рассказывает Сания, – я получила деньги и подписала стандартный бланк, с которым Вячеслав должен был отправиться в Земельную книгу, чтобы закрепить свои права собственности на квартиру.

Поставив подпись под прошением о закреплении прав Вячеслава, Сания посчитала, что на этом ее обязанности бывшей хозяйки квартиры исчерпаны. В принципе, так оно и было. Однако Вячеслав умудрился допустить роковой пропуск и подставить всех участников сделки. Он просто не дошел до Земельной книги, посчитав, что платить за закрепление прав собственника ему дорого.

«Здравствуйте, вы нам должны!»

С одной стороны, Вячеслав был прав: чтобы занести в Земельную книгу сведения о новом собственнике квартиры, нужно заплатить. С другой стороны, мужчина категорически ошибался: пока он жалел денег на соответствующую запись,

формально квартира принадлежала Сании.

Непорядок с документами открылся совершенно случайно. Вячеслав после покупки квартиры жалел денег не только на занесение записи в Земельную книгу, но и на оплату коммунальных счетов. Поэтому через два года к Сание явились судебные приставы – ведь владелицей квартиры, а значит и неплательщицей, перед лицом закона являлась она!

– Мне сообщили, что я задолжала 2000 латов, – женщина была в шоке, – и у судебного исполнителя есть вступившее в силу решение суда о взыскании этого долга.

На дрожавших от волнения ногах Сания пошла по учреждениям и адвокатам, но везде только дивились странному совпадению обстоятельств, а толковых советов не давали. Поэтому наша читательница вместе с детьми решила действовать в другом направлении: она разыскала Вячеслава и сообщила, что он поступил очень непорядочно.

К счастью, Вячеслав был хотя и неплательщик, но человек с совестью. Он согласился, что долг возник по его вине и для его погашения ничего другого не остается, кроме как квартиру продать.

А теперь – еще 1000 евро

– В Земельной книге нам сообщили, что задним числом внести права

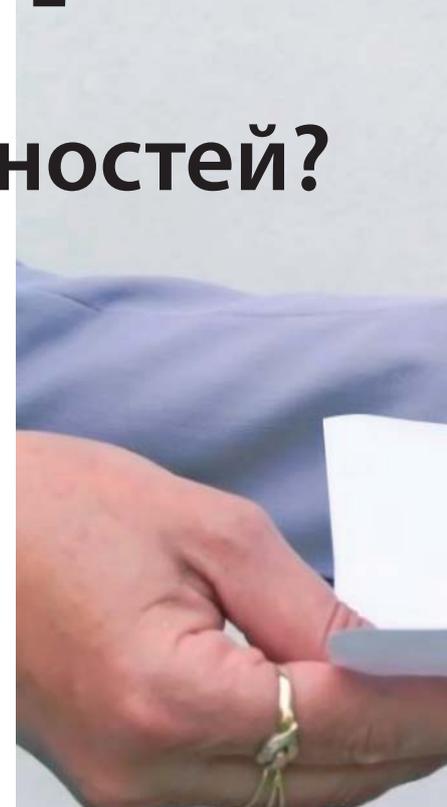
собственности Вячеслава на квартиру в документы не могут. И тут во избежание лишних хлопот я совершила огромную ошибку, – признается Сания. – Поскольку по документам хозяйкой считалась я, то и решила снова продавать квартиру от своего имени.

Покупатель нашелся, и вскоре квартира перешла в собственность молодой семьи. Деньги в присутствии нотариуса получил Вячеслав, которого щепетильная Сания не хотела оставить в обиде. Из вырученных за продажу средств были оплачены коммунальные долги, навешанные на нашу читательницу, и стороны мирно разошлись.

– Правда, у меня были опасения, что мы перемудрили с документами, – признается пострадавшая женщина, – я просила маклера, поговаривавшего со сделкой: «Давайте перед перепродажей все-таки внесем Вячеслава в Земельную книгу, как собственника! Пусть это дорого, зато все будет честно».

Но маклер ответил, что дважды переписывать Земельную книгу дорого и не имеет смысла. Словом, убедил клиентку проводить продажу недвижимости от собственного имени. А чтобы Вячеслав, несмотря на свою порядочность, не стал потом предъявлять права на злосчастную квартиру, вырученные деньги передали ему не иначе, как под соглашение об аннулировании старого договора купли-продажи.

Потратив на эти манипуляции кучу нервов, Сания вернулась домой и при-



готовилась навсегда забыть о Вячеславе, коммунальных долгах и квартире в Плявниеки. Но вскоре грянул гром. Сания получила сообщение из Службы госдоходов.

– Мне писали, что якобы полученный мною от продажи квартиры доход должен облагаться налогом, – говорит Сания, – при личной консультации инспектор дала знать, что я задолжала государству около 1000 евро. Таких денег у меня нет!

Продавца никто не защищает

Сания понимает, что сама себя наказала. Если бы, перепродавая квартиру должника Вячеслава, она настояла на том, чтобы сделка осу-

ВАЖНО ЗНАТЬ!

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРИ ПРОДАЖЕ

В 2010 году в Латвии были приняты поправки к Закону о подоходном налоге с населения, огорчившие спекулянтов недвижимостью. Государство приняло решение облагать 15-процентным налогом владельцев квартир и квартир, которые продавали объекты, находившиеся в их собственности менее пяти лет. Однако к 2014 году приняты новые изменения, расширившие круг лиц, освобожденных от уплаты налога «на продажу».

15-процентный налог на прирост капитала после продажи жилья был введен в Латвии четыре года назад, однако по сей день вызывает у жителей вопросы. Многие владельцы недвижимости, заключив сделку купли-продажи, с удивлением узнают, что должны поделиться прибылью с государством.

До 1 января 2014 года условия Закона о подоходном налоге были весьма строги. Налогом

не облагалась прибыль от продажи объекта, собственники которого:

- владели квартирой или домом не менее 60 месяцев и хотя бы в течение 12 месяцев были задекларированы по соответствующему адресу;
- унаследовали дом или квартиру от супруга, если покойный занес собственность в Земельную книгу меньше, чем за 60 месяцев до дня совершения сделки купли-продажи.

Уточним, что налогом в размере 15% облагалась не вся сумма сделки, а только разница между стоимостью объекта при покупке и продаже. Это не мешало СГД в некоторых случаях взыскивать с неудачливых продавцов недвижимости внушительные суммы.

С 1 января 2014 года Закон о подоходном налоге с населения расширил налоговые льготы. Теперь от налога освобождаются продавцы, получившие соответствующую недвижимость в наследство не только от супругов, но и от родственников до третьего колена. Не придется платить налог и всем прочим продавцам при условии, что в течение 12 месяцев после заключения сделки купли-продажи они вложат полученные деньги в равноценный объект недвижимости.

Вот как звучит новая редакция статей Закона о подоходном налоге с населения, касаю-

щихся необлагаемых доходов от продажи недвижимости:

9 статья. Виды необлагаемого дохода.

1) Налогом не облагаются и в годовой необлагаемый минимум дохода не включаются следующие доходы:

(...)

33) доход от отчуждения недвижимого имущества, которое находилось в собственности налогоплательщика (со дня, когда соответствующее недвижимое имущество было зарегистрировано в Земельной книге) более 60 месяцев и, как минимум, 12 месяцев подряд (в течение упомянутого 60-месячного периода) до дня заключения договора об отчуждении являлось декларированным местом жительства лица (не в качестве дополнительного адреса). Если недвижимое имущество,



ществлялась от лица настоящего хозяина, то никаких налогов от нее теперь бы не требовали. Но женщина доверилась маклеру, который хотел сделать все побыстрее и подешевле.

Пункт закона, согласно которому собственник должен платить государству налог за проданную квартиру, вступил в силу 1 января 2010 года. Теперь Сания, которая уже с 2009 года не являлась фактической хозяйкой недвижимости, должна заплатить государству 1000 евро за собственную невнимательность. Пойдет ли СГД навстречу женщине, пострадавшей от неправильных советов, неизвестно.

В Земельной службе пояснили, что при совершении сделки

купи-продажи квартиры не установлено срока, в течение которого новый владелец должен занести сведения о себе в Земельную книгу. Считается, что он сам заинтересован сделать это максимально быстро. Ведь пока информация о сделке не попала в Земельную книгу, старый хозяин теоретически может заложить или даже по второму разу продать квартиру, которая ему больше не принадлежит.

Для защиты честных продавцов, пострадавших от нерадивых покупателей, закон ничего не предусматривает. Разве что, говорят специалисты Земельной службы, Сания с самого начала не следовало пугаться решения суда, навязавшего ей коммуналь-

ный долг Вячеслава. Обратившись в суд самостоятельно и предъявив договор купли-продажи, она легко доказала бы, что не имеет к долгу отношения.

Но Сания начала решать проблему, следуя неумелым юридическим советам, и нажила себе седых волос. В худшем случае ей придется заплатить казне налог с дохода, который она не получала.

Какой урок можно извлечь из этой истории? При продаже квартиры не лишне убедиться, что покупатель занес права собственности в Земельную книгу. Если этого не произошло и вас записали в должники вместо настоящего хозяина, не впадайте в панику и в законном порядке доказывайте суду, что не виноваты. **В**

КВАРТИРЫ

которое отчуждают, унаследовано в законном, договорном или завещательном порядке от физического лица, с которым плательщика связывает брак или родство до третьей степени в понимании Гражданского закона, в понимании данной статьи закона считается, что недвижимое имущество является собственностью плательщика со дня, когда соответствующее имущество было занесено в Земельную книгу как собственность завещателя;

34) доход от отчуждения недвижимого имущества, который появился в связи с разделом вещей в случае развода, если в течение, как минимум, 12 месяцев до дня заключения договора отчуждения оно являлось декларированным местом жительства обоих супругов (не в качестве дополнительного адреса).

34 1) доход от отчуждения недвижимого имущества, необходимого для нужд общества, произведенного в законном порядке, если упомянутое имущество является собственностью плательщика более 60

месяцев (со дня, когда соответствующее имущество зарегистрировано в Земельной книге) или этот доход заново вложен в функционально похожее недвижимое имущество в течение 12 месяцев после отчуждения. Если недвижимое имущество, необходимое для нужд общества, в соответствии с Законом об отчуждении имущества, необходимого для нужд общества, компенсируют с помощью другого недвижимого имущества, днем его приобретения считается день, когда отчужденное недвижимое имущество регистрируется в Земельной книге.

34 2) доход от отчуждения недвижимого имущества (соответствующее недвижимое имущество зарегистрировано в Земельной книге, как единственное недвижимое имущество собственника), если этот доход заново вкладывается в функционально похожее недвижимое имущество в течение 12 месяцев после отчуждения недвижимого имущества или даже перед отчуждением. **В**

35% НА УТЕПЛЕНИЕ

Осенью Латвия начнет принимать заявки на реновацию жилья по новой программе

Уже в прошлом году стало известно, что в будущем Европа увеличит финансирование реновации жилых домов Латвии. Однако условия программы поддержки утепления на 2014–2020 годы оставались для владельцев квартир загадкой. Недавно специалисты Министерства экономики наконец поделились планами: софинансирование конкретных проектов реновации из средств ERAF сократится, однако решившиеся на утепление дома смогут получить банковские кредиты на льготных условиях.

Всего на утепление зданий в Латвии Европа планирует выделить около 280 миллионов евро, из которых 150 миллионов направлено на поддержку реновации жилья. Это значит, что суммарная поддержка ERAF увеличится больше, почти в два раза (с 2009 по 2013 год на эти цели было выделено только 62 миллиона латов или 88 миллионов евро). При этом на реновацию государственных зданий планируется потратить еще около 100 миллионов, 30 миллионов доступно для повышения энергоэффективности производственного сектора.

Напомним, что до конца 2013 года в Латвии действовала беспрецедентная программа поддержки реновации из средств ЕС. Владельцы жилых домов, придя к общему решению об утеплении, могли получить от Европы средства в размере до 60% от стоимости утеплительных работ.

Программа долго раскачивалась, но в конце концов завоевала популярность, администрирующее ее Латвийское агентство инвестиций и развития получало сотни проектов. Подсчитано, что первого европейского транша хватит примерно на 900 домов. Прием заявок на данный момент не осуществляется, потому что доступные 88 миллионов евро уже зарезервированы. Реальные работы по утеплению в большинстве домов-участников программы начнутся весной-летом 2014 года.

Министр финансов Андрис Вилкс считает, что программа ЕС была на редкость выгодной. В период с 2014 по 2020 год рассчитывать на такое щедрое софинансирование реновации жители Латвии уже не смогут. Однако они получат поддержку другого рода. Какую? С абсолютной точностью мы узнаем это только летом 2014 года, когда Министерство экономики разработает соответствующие правила Кабинета мини-

стров. Однако очертания новой программы и сегодня уже вполне ясны.

Предполагается, что прием заявок на софинансирование реновации по программе 2014–2020 года в Латвии начнется осенью 2014 года. Условия будут такими: домам, которые успешно соберут техническую документацию и пройдут конкурс, выделят особый льготный кредит, стопроцентно покрывающий стоимость работ. Кредит будет предоставлен под низкие проценты и сроком на 15–20 лет. По мнению специалистов, в результате это принесет дому даже больше выгоды, чем 50-процентное софинансирование работ по старому образцу, ведь за 20 лет жители сэкономят немало денег на процентах. Далее, если по результатам первого отопительного сезона окажется, что дом достиг запланированной энергоэффективности, из фондов ЕС будет оплачено 35% стоимости его реновации.

Чиновники рассчитывают, что такая схема поможет Латвии реновировать больше домов. В программе «Рост и занятость», которая принята Кабинетом министров 11 февраля 2014 года, говорится, что утеплить можно 60–70% жилого фонда страны, что составляет около 25 000 многоквартирных домов или 38 миллионов квадратных метров жилой площади. В общем, работы хватит надолго. **В**



ИНОГДА СОСЕДИ ОПАСНЕЕ ВОРОВ

Мужчина не только «выселил» соседку, но и выкинул ее вещи почти на 2000 евро

Лиене ВАРГА

Выселить человека из квартиры в Латвии можно только через суд, даже если человек занял жилище незаконно. В то же время любой сосед может запросто захватить вашу ячейку в подвале – выкинуть ваши соленья-варенья, вынести на мусорку ваш велосипед и заявить: «Теперь в этом сарайчике буду хозяйничать я!» Законы, защищающие права собственника, в этой ситуации работают плохо.

Наташа не плакса и поэтому не хнычет, хотя потерянных вещей жаль. Сильнее она жалеет только нервы, потерянные во время конфликта с новым соседом. Сосед – большой, сильный мужчина, – купил квартиру в доме по улице Иерикю в Риге недавно. И беспардонно занял ячейку в подвале, оборудованную Наташей.

Когда месяц назад Наташа спустилась в подвал с вареньем, то увидела перекрашенную дверь своего сарайчика. На двери было жирно выведено имя нового жильца. Куда при этом пропали дорогие вещи Наташи, непонятно до сих пор.

Неприятно, но такая история может приключиться с любым из нас.

С вещами на выход

Первое, о чем спрашивают Наташу знакомые – «Дорогая, как ты вообще удумала хранить в подвале дубленку и куртку, шарфы, шапки и одеяла?» С советских времен известно, что подвалы небезопасны. Воры выносили оттуда даже детские санки.

– Но я была уверена, что старые времена прошли, – объясняет девушка, – я поселилась в доме по улице Иерикю около трех лет назад, когда родственница попросила присмотреть за квартирой. Тогда в подвале действительно были плохонькие деревянные двери, и хранить там хорошие вещи было нельзя.

Однако домоуправление обещало привести подвал в порядок. С жителей собрали деньги на установку железной двери. Сдавала на дверь и Наташа – впрочем, никакого документа об участии в ремонте не получила. Вместо этого ей передали ключ от новой двери.

После установки новой двери подвал стал вполне надежным, и Наташа

решила занять там ячейку. Старший по подъезду разрешил выбирать любую свободную. Обнаружив незакрытый и заброшенный сарайчик, Наташа на всякий случай обошла соседей – «Не ваш ли?» Все отнекивались, а владелец квартиры № 7 припомнил, что когда-то ячейку использовал он, но теперь нужда отпала.

– Получив разрешение, мы с друзьями почистили ячейку от мусора. Нашли сломанные стулья, засохшую

Наташину. Такое разрешение им якобы дал старший по дому.

– А что стало с моими вещами? – спросила Наташа, не веря собственным ушам.

– Вещи я выкинул, – сказал большой сосед, – темно было, поэтому я даже не стал рассматривать, что там валялось.

Наташа стала искать способ защитить свои права и сразу столкнулась с трудностями. Во-первых, сначала сосед обещал возместить ущерб. Но когда узнал, что выбросил вещи стоимостью как минимум 2000 евро, пошел на попятную: «Мы с женой только что взяли кредит под квартиру, денег нет. Если хотите, куплю взамен выброшенной дубленки куплю вам пальтишко в секонд-хэнде».

Во-вторых, Наташа нарвалась на грубость представителей товарищества собственников квартир.

ВАЖНО!

Нанимателям квартир сложнее защищать свои права на пользование общей собственностью, чем самим собственникам. Поэтому такие вещи, как возможность пользоваться стоянкой для машины во дворе дома, ячейкой в подвале для хранения вещей или чердаком для сушки белья лучше всего предусмотреть уже в тексте договора найма.

краску, старую посуду, но ничего не выбросили – вдруг появится хозяин? – рассказывает Наташа. – Чужие вещи мы сдвинули, свои разложили.

Девушка спокойно пользовалась ячейкой до весны 2013 года, когда сложила в подвале зимние вещи. После этого около четырех-пяти месяцев в подвал не спускалась. Когда прошлой осенью понесла вниз консервированные помидорки и клубничное варенье, опешила: судя по новому замку и надписи на двери, из ячейки ее грубо выселили.

Факт: дорогие вещи украдены

Оказалось, что в дом въехала новая семья, только что купившая квартиру. Новые соседи не стали отпираться и признались, что заняли аж две ячейки в подвале, в том числе и

– Сосед, отвечающий за подвал, заявил, будто я вообще не сдавала деньги на железную дверь и поэтому по решению общего собрания собственников не имею права пользоваться подвалом, – удивляется пострадавшая.

Полиция не оказала помощи Наташе, даже участковый мнется: «Это не наше дело, нужно решать вопрос в гражданском порядке», – намекая, чтобы девушка шла в суд.

– Я не понимаю, как сосед мог так поступить, – признается Наташа. – Если уж по решению общего собрания собственников я не имею права на ячейку, мне могли хотя бы об этом сообщить, а не выбрасывать ценные вещи на мусорку!

Наташе особенно трудно защищаться, потому что настоящей хозяйкой квартиры является ее родственница. А она человек деловой, живет за Ригой и на общие собрания не ходит.

После случая с ячейкой обе женщины поняли, что допустили серьезную ошибку. Владелица квартиры должна была выдать своей родственнице доверенность, позволяющую участвовать в общих собраниях и голосовать по хозяйственным вопросам. По закону такую доверенность даже не нужно заверять у нотариуса.

– Обязательно нужно ходить на общие собрания! – говорит Наташа. – Даже если человек снимает квартиру, он должен посещать такие мероприятия, чтобы быть в курсе происходящего.

Но эти правильные, в общем-то, выводы не уменьшают беды, приключившейся с Наташей. Возможно, остальные жильцы проголосовали за то, чтобы лишить Наташу права пользоваться подвалом (еще вопрос, имели ли они на это право), но это не повод КРАСТЬ ее вещи.

– Я всегда считала, что бояться нужно бомжей и воров, – вздыхает девушка, – оказалось же, что богатые соседи еще страшнее.

«Заселяться» без спроса нельзя

Вопросов в этой истории много. Например, кому вообще принадлежат наши подвалы? Квартиры внесены в Земельную книгу на имя хозяина, и тут все понятно. Но подвалы и оборудованные там ячейки конкретного владельца не имеют, это часть общей собственности всего дома.

Все владельцы квартир дома имеют равные права на пользование общей собственностью: чердаком, лестничной клеткой, лифтом и подвалами. Так что запрещать одному из собственников или нанимателей заходить в подвал, это нарушение.

Но делить подвал все-таки приходится, ведь нужно понять, кому какой ячейкой пользоваться. Правильнее всего такой раздел производить на общем собрании с согласия большинства владельцев квартир.

В Латвии нельзя силой выкинуть из помещения даже бомжа, поселившегося там без оснований. Это же относится к подвальным ячейкам: если сарайчик занят и нынешний пользователь отказывается его освободить, конфликт нужно решать в суде. Поэтому новый житель дома поступил незаконно, захватив ячейку Наташи без спроса.

Как правильно делить ячейки?

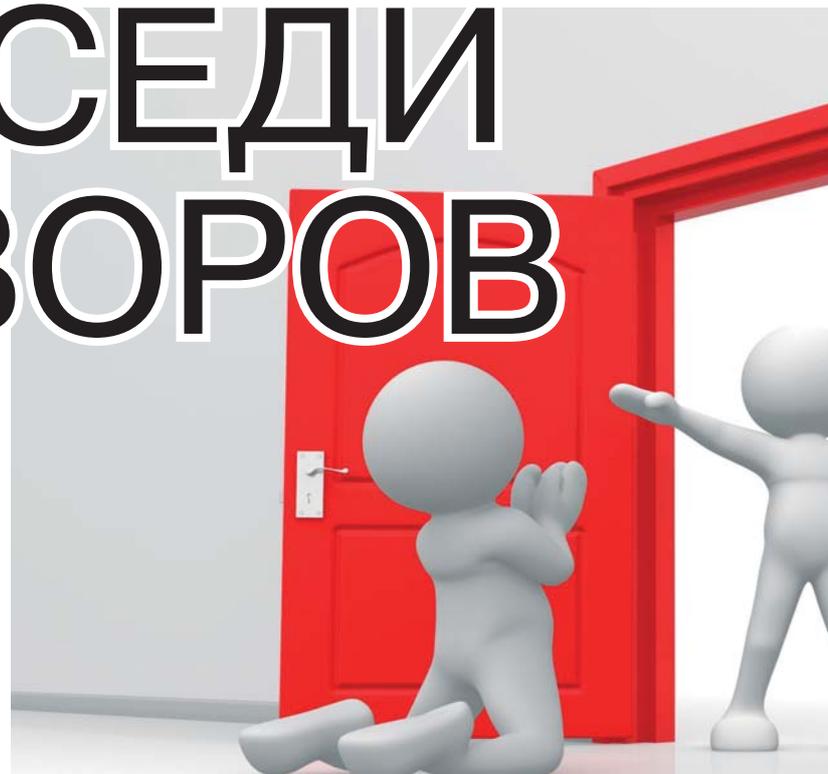
Но трения насчет подвальных ячеек – дело не новое. Они случаются даже в благополучных домах, потому что по закону сарайчики не заперены за владельцами отдельных квартир.

Самый лучший вариант избегания ссор, это устроить общее собрание и расчертить план подвала с указанием, за какими квартирами закреплены конкретные ячейки. После общего голосования собственников такой план станет для дома официантным документом. В идеале на каждую квартиру должно приходиться по одному сарайчику. Если ячеек меньше, чем квартир, часть жителей должна добровольно отказаться от пользования подвалом. Если ячеек не хватает, общество собственников должно оборудовать дополнительные.

Запрещать отдельным собственникам пользоваться общей собственностью по избирательному признаку нельзя. И уж конечно нельзя отнимать у одного жильца ячейку, чтобы другой мог пользоваться сразу двумя.

После того, как решением общего собрания ячейки распределены, соседи могут решать вопросы пользования между собой. Например, если мне не нужен сарайчик, я могу отдать его во временную аренду и даже просить за это деньги. Но это должно делаться только с согласия обеих сторон.

Пока в доме не утвержден план подвала, занимать свободные ячейки жители должны по совести. Для на-



ИЛЗЕ ОША: «ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ НЕ БУДЕТ»

← Начало темы на стр. 3.

тот или иной вариант оплаты услуг. Это значит, что до лета 2014 года мы подготовим проект соответствующего постановления правительства.

Сейчас мы ведем переговоры с Ассоциацией производителей тепла и уже выяснили шесть вариантов методики прямых расчетов за тепло. Так много вариантов требуется потому, что в каждом доме своя ситуация: где-то есть отопление и нет горячей воды, где-то существует система циркуляции, а где-то ее нет и т.д. Впереди еще долгие подсчеты, и проект правил Кабмина мы подготовим в лучшем случае к маю 2014 года.

По каждой услуге – свое решение

– Владельцы квартир получают право рассчитываться напрямую за поставку теплоэнергии (в том числе, если отопление и нагрев воды обеспечиваются при помощи природного газа), вывоз отходов, воду и канализацию. Однако жители не смогут напрямую оплачивать электричество в помещениях общего пользования.

Есть еще один важный нюанс: владельцы квартир могут выбрать вид расчетов по каждому виду услуг отдельно. Прямые расчеты особо выгодны в случаях, если сама услуга стоит дорого, а подготовка прямого счета сравнительно не дорога. Это в первую очередь относится к отоплению. Как показывает практика, если управляющий пропадает, прихватив деньги жителей за теплоэнергию, дому приходится повторно выплачивать от двух-трех до 10 тысяч евро. Это огромный ущерб для владельцев квартир, поэтому они могут согласиться платить по два-три евро за подготовку индивидуальных счетов за теплоэнергию. Взамен они получают гарантию, что управляющий не скроется с большой суммой домовых денег.

Зато с введением прямых расчетов за вывоз мусора я предвижу трудности: ежемесячный счет

за эту услугу составляет четыре-пять евро, а сама подготовка такой отдельной квитанции – например, два евро. Владельцы квартир захотят оплачивать вывоз мусора по-прежнему при посредничестве управляющего.

О неперенятых домах спросят дважды

– В новой редакции Закона об управлении имеется отдельная часть, определяющая порядок принятия решения о переходе дома на прямые расчеты. Порядок этот относится в первую очередь к приватизированным домам, владельцы которых не переняли прав управления. Владельцы квартир в таких домах могут сами проголосовать за переход на прямые платежи до 31 января 2015 года. Если собственники не соберутся и не выскажут общего мнения, управляющий обязан организовать в доме письменный опрос.

Дома, в которых владельцы квартир переняли права управления и заключили с управляющим соответствующий договор полномочий, под этот порядок не подпадают. В перенятых домах управляющий должен сделать только одно: разослать владельцам квартир информацию о стоимости введения прямых расчетов. Получив извещения, жители должны сами сойтись на собрание и принимать решение о переходе на новую систему. Если владельцы квартир проигнорируют информацию управляющего, они автоматически продолжают расплачиваться за коммунальные услуги через домоуправление. Управляющий в таком случае не должен инициировать дополнительный опрос.

Отказать жителям нельзя

– Поставщикам услуг, которые не осуществляли прямых расчетов с жителями на момент

вступления в силу новой редакции Закона об управлении, нужно подготовиться к переменам. Для этого им предоставлен переходный период до 1 октября 2015 года. К этому времени производители тепла, водоканалы и операторы вывоза отходов обязаны заключить договора со всеми домами, желающими расплачиваться за услуги без посредников.

Хочу обратить внимание владельцев квартир еще на один нюанс Закона об управлении: поставщик услуг поставлен в зависимость от решения владельцев квартир. Отказать клиенту в прямых расчетах поставщик не имеет права. В качестве компенсации ему предоставлено право выбирать, самому ли заниматься администрированием прямых платежей или доверить это третьим лицам. Таким третьим лицом может стать любое предприятие, зарегистрированное в Комиссии финансового рынка и капитала. Например, поставщик услуг может поручить администрирование прямых расчетов тому же домоуправлению. Однако в таком случае управляющему понадобится лицензия Комиссии финансового рынка и капитала. Зная это, некоторые домоуправления уже зарегистрировались в качестве платежного предприятия. Например, сделало это Елгавское управление недвижимым имуществом.

Договора останутся коллективными

– Напоследок хочу ответить на частый вопрос собственников жилья: подразумевают ли поправки к Закону об управлении заключение индивидуальных договоров между поставщиком и владельцем квартиры? Нет, закон не предусматривает прямых договоров. После введения прямых расчетов 1 октября 2015 года поставщики продолжают отвечать за поставку услуг только до границы ответственности, которая, как правило, пролегает по домовым измерительным приборам или стене дома, – пояснила Илзе Оша. **В**

чала нужно обойти квартиры или повесить в подъезде объявление. Если хозяин ячейки не нашелся, выбрасывать его вещи нельзя. Настоящим же пользователям сарайчиков лучше написать на дверях номера квартир. Это уберезжет от недоразумений, но – к сожалению! – не от рейдерского захвата...

Лучше всего поискать компромис

Юридическую сторону Наташиной проблемы с подвалом прокомментировал юрист **Денис Горба**:

– Ситуация неприятная и сложная. С одной стороны, Наташа может требовать возбуждения уголовного дела, поскольку вещи ее были украдены. С другой стороны, даже в рамках гражданского дела девушке будет не просто доказать размер нанесенного ущерба.

Как убедить суд, что пропавшая дубленка стоила именно 500 евро? Как подтвердить стоимость новенького одеяла? Наташа имеет право попросить соседей засвидетельствовать, что в подвале действительно находились вещи и даже составить акт с их описью. Но это возможно, только если кто-то видел, как девушка складывала одежду в подвал.

– Поскольку суды в Латвии тянутся долго, я советовал бы Наташе искать компромисса с соседом, – говорит Денис Горба. – Например, можно сойтись на половине суммы реального ущерба. Если же обидчик откажется, Наташе следует подать заявление о пропаже вещей в государственную полицию.

Не исключено, что полицейские предложат Наташе самой разбираться с соседом, говорит Горба. Но сдаваться не нужно: в участке обязаны принять заявление о краже, завести уголовное дело и начать работу. За неуважение к чужой собственности человек должен отвечать по всей строгости закона. **В**

УТЕПЛЯТ И НЕ СПРОСЯТ?

Начиная с 2014 года, правительство поручило управляющим проводить мероприятия по утеплению жилых домов, которые не соответствуют минимальным требованиям по энергоэффективности и тратят более более 200 kWh/m² в год. Только в Риге этому стандарту не соответствует более трети жилого фонда – 1700 домов.



Новые обязанности закреплены за управляющими при помощи поправок к правилам Кабинета министров №907 «Правила об обследовании, техническом обслуживании, очередном ремонте и минимальных требованиях энергоэффективности». Ранее правила были более милосердны или менее вписывались все советские многоэтажки и даже дома старой постройки.

Однако время идет, требования ужесточаются. Новая редакция соответствующей статьи правил звучит следующим образом:

21. Управляющий жилым домом планирует мероприятия по увеличению энергоэффективности, в том числе при помощи замены отслуживших свое элементов и конструкций, если

жилой дом, в котором теплоэнергия используется для отопления и приготовления горячей воды, использует более 200 kWh/m² в год. Для усредненного расчета принимаются во внимание показания за последние три года. Управляющий планирует соответствующие мероприятия в жилом доме, в котором теплоэнергия используется только для отопления, если дом потребляет более 150 kWh/m² в год. (...)

23.1. Для планирования мероприятий по увеличению энергоэффективности управляющий может принять решение об энергосертификации дома».

Интересно, что эти работы являются обязательными для управляющего. «Следовательно, управляющий может не спрашивать согласия собственников квартир и просто вложить стоимость утепления в плату за обслуживание», – пишет портал *Latvijas vēstnesis*. **В**

ПЕЙТЕ БОЛЬШЕ И БУДЕТЕ ЗДОРОВЫ!

Rīgas ūdens грозит повышением тарифов, но вода остается самым доступным «лекарством» от многих болезней

Лиене ВАРГА

22 марта весь мир будет отмечать День воды, призвая помнить о том, что вода – один из главных ресурсов человечества. Люди не могут выжить в местности, где нет воды, если же качество воды плохое, то люди не могут быть здоровы, утверждают специалисты. Первый Всемирный день воды прошел в 1993 году по инициативе Генеральной Ассамблеи ООН.

Питьевая вода в Латвии хотя и соответствует общим требованиям, однако нередко в ней повышен уровень содержания железа, что делает ее жесткой. Такое мнение высказали эксперты в ходе опроса, проведенного агентством коммуникации, исследований рынка и общественного мнения *A.W.Olsen & Partners/Scholz & Friends Riga*.

По мнению специалистов, в Латвии самый распространенный недостаток – это привкус железа в воде.

– Люди вообще склонны считать воду в Латвии не слишком качествен-

ной, иной раз даже вредной. Тем не менее, вода ни в одном регионе Латвии не вредна и тем более не опасна для жизни, – указывает Солвита Муцениеце, глава отдела Общественного здоровья Инспекции здравоохранения.

Данные Инспекции здравоохранения свидетельствуют, что в латвийской воде нередко фиксируется превышение нормы содержания железа, марганца, аммиака, сульфатов и хлоридов. Они могут сделать воду мутной, изменить ее цвет, вкус и запах. Для отделения этих примесей от воды

лучше всего использовать домашние фильтры.

Ассоциированный профессор университета им. П. Страдыньша Янис Дундурс отмечает, что жесткая вода раздражает и повреждает кожу, поэтому следует отдавать предпочтение мягкой воде, в которой низкий уровень содержания металлов.

Врачи рекомендуют употреблять полтора-два литра, то есть примерно восемь стаканов воды в день, говорит диетолог и преподаватель университета им. П. Страдыньша Лолита Неймане. Только при достаточном употреблении воды организм работает в правильном режиме, очищается и восстанавливается.

Л. Неймане разъясняет, что острый недостаток воды теперь уже редкость. Однако ученые выдвинули гипотезу, что хроническая небольшая дегидратация может быть

связана с рядом хронических заболеваний.

– Дегидратация влияет на баланс жидкости в крови, у таких людей повышен риск артериальных гипертензий, атеросклероза, коронарной болезни сердца, – говорит Неймане. – А у тех, кто пьет пять и больше стаканов воды в день, риск сердечнососудистых заболеваний гораздо ниже: у мужчин – на 46%, а у женщин – на 59%.

Недостаточное потребление воды связано и с лишним весом: доказано, что выпитые 500 мл воды улучшают метаболизм на 30%. В ходе экспериментов выяснилось, что те, кто регулярно «недопивают» воду, отдают предпочтение более жирной пище. Потребление большого количества воды является неотъемлемой частью любой диеты.

Если человек употребляет достаточное количество воды, канцероген-

ные вещества успешнее выводятся из организма, что снижает риск заболевания раком прямой кишки (у женщин на 45%, а у мужчин – на 32%), мочевыводящих путей и груди (у женщин до менопаузы на 33%, а после – на 79%).

Ассоциированный профессор Янис Дундурс полагает, что из наших кранов течет вполне пригодная для использования вода, так как ее очищают активным хлором и озоном:

– Опасных микроорганизмов в водопроводной воде нет, хотя метод ее очищения частично и увеличивает уровень химического загрязнения, а это для здоровья не件зно. Однако не стоит слепо отдавать предпочтение питьевой воде, которая продается в магазинах: она хоть и не содержит хлора, однако по истечении срока годности или при неправильном хранении в ней могут завестись патогенные микроорганизмы, – поясняет Я. Дундурс. **B**

71% земного шара покрыто водой, и приблизительно столько же процентов содержится в организме среднестатистического человека. Чем моложе человек, тем больше содержание воды в его организме – недельный эмбрион состоит из **97,5%** воды, организм новорожденного – из **70–83%**.

Без воды человек может прожить **меньше недели**.



В 2006 году **1,1 млрд.** человек были лишены безопасной питьевой воды.



По данным Всемирной организации здоровья (ВОЗ), каждый год во всем мире в реки выбрасываются **450 миллионов кубометров** бытовых и промышленных отходов.

Данные ВОЗ свидетельствуют, что **80% болезней**, в том числе рак, развиваются из-за плохого качества воды, и в первую очередь жертвами становятся дети, поскольку они в два раза восприимчивее к болезням, чем взрослые.



Вопросы о качестве воды в Риге можно выяснить по бесплатному телефону *Rīgas ūdens* **80002122**, здесь же примут жалобы.



В ближайшем будущем предприятие *Rīgas ūdens* планирует увеличить тариф на водоснабжение до **0,65 евро за кубометр**, на канализацию – до **0,66 евро за кубометр**. Нынешние тарифы составляют соответственно **0,517 евро** и **0,511 евро**.



Столичные очистные сооружения *Daugava*, построенные в 1977 году, в процессе приготовления питьевой воды производили побочный продукт: сотни тысяч тонн ила, смешанного с химическими веществами, сливавшимися в реку Олекте. Зимой 2012–2013 года предприятие *Rīgas ūdens* начало социальный проект – генеральную уборку речки, которая продлится до конца 2014 года. Из Олекте планируют извлечь сотни тысяч кубометров ила.