

Делаем Вместе!

№6 (70), июнь 2014

**СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ
ЗА ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ?**

Стр. 3–4

**ПОСТАВЩИКИ ОЗВУЧИЛИ ШОКИРУЮЩИЕ ЦЕНЫ:
ОТ 3 ДО 30 ЕВРО ЗА ОДНУ КВИТАНЦИЮ!**

**МАЛЕНЬКИЕ ДОМА РИГИ
НЕ МОГУТ «ПРОКОРМИТЬ» СЕБЯ
ВМЕСТЕ С ЭКСПЕРТАМИ ИЩЕМ ВЫХОД
ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ СТАРЫХ РАЗВАЛЮШЕК**

Стр. 6–7

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЗАМЕНИТЬ РАДИАТОРЫ И НЕ ОБЖЕЧЬСЯ

Многие рижане уже стали
жертвами неумелых слесарей

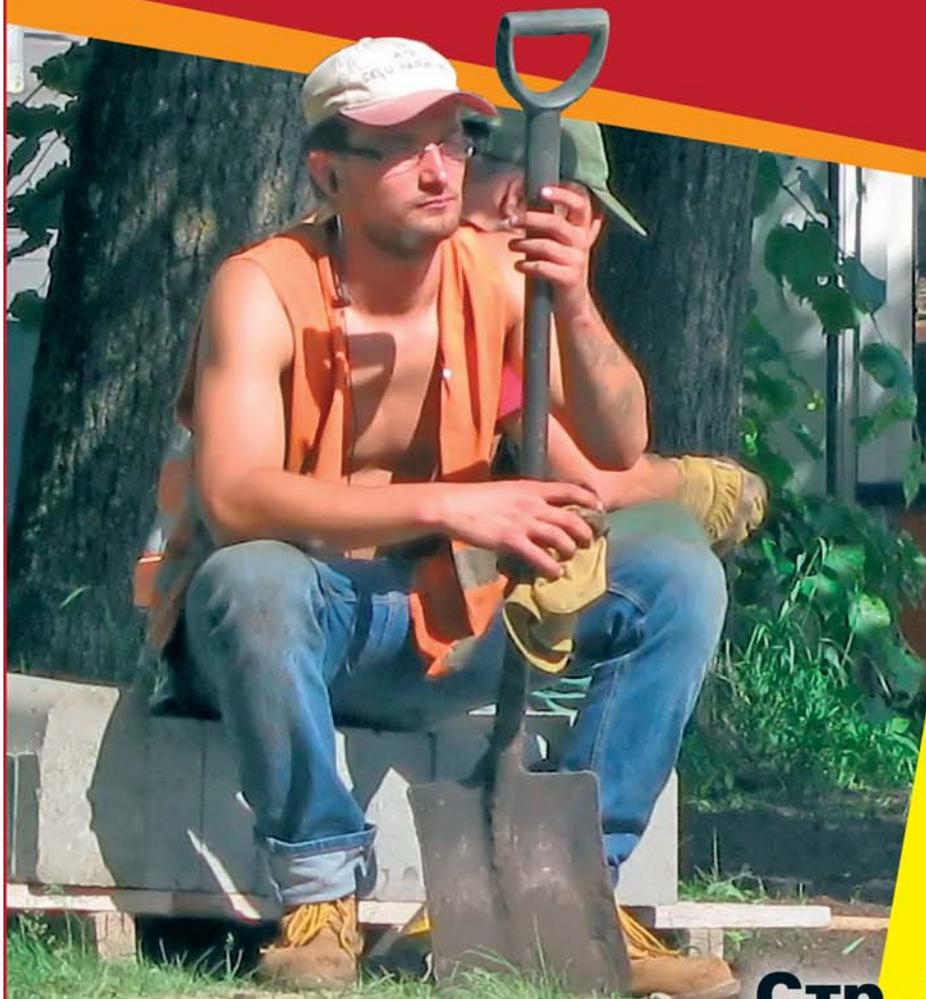
Стр. 8–9



**Кто следующий
в бесплатной
муниципальной
программе?**

Стр. 5

**НА ЮГЛЕ
ОТРЕМОНТИРУЮТ
ДВОРЫ 35 ДОМОВ**



ЗАЧЕМ НУЖНЫ ГИДРАВЛИЧЕСКИЕ ПРОВЕРКИ?

Каждое лето в Риге проходят гидравлические проверки теплосетей – одно из главных мероприятий по подготовке столицы к новому отопительному сезону. Эти проверки помогают *Rīgas siltums* найти слабые места в общих отопительных системах, они безопасны для жителей, но все-таки требуют от них повышенного внимания.

Гидравлические проверки – это самый эффективный способ проверить безопасность теплосетей. Во время такого испытания теплосети подвергают воздействию повышенного давления. Во время гидравлической проверки специалисты контролируют надежность трубопроводов, арматуры, плотность компенсаторов и соединений.

В разное время проверки проводятся в разных районах Риги, о чем предприятие *Rīgas siltums* по закону сообщает владельцам домов и обслуживающим организациям, задача которых вовремя передать информацию жителям домов.

Проверки проходят с 8.00 до 20.00, и в это время все пользователи теплоэнергии должны быть отключены от теплосетей, поэтому в определенных районах Риги жители перестают получать горячую воду. Для того, чтобы горячий теплоноситель (техническая вода) в случае повреждений теплосетей не попал в окружающую среду, перед гидравлической проверкой его остужают до +45 градусов. По этой причине температура горячей воды в части домов понижается уже вечером накануне проверки.

После проверки большинство домов получают горячую воду уже вечером того же дня, если же отдельные участки теплосетей проверку не выдерживают, перебои с подачей горячей воды возможны до устранения повреждений.

Важно понимать, что сегодня гидравлические проверки очень мало влияют на быт рижан. А ведь еще несколько лет назад для обследования теплосетей горячую воду в городе отключали на месяц, а то и на больший срок. Ремонты и проверки продолжались до 1 сентября, и в квартиры всех рижан горячая вода возвращалась только осенью. Сейчас проверка и ремонт проходят гораздо оперативней и почти незаметны рижанам.

Внимание, ближайшая гидравлическая проверка пройдет 26 июня на ТЦ *Daugavgrīva*, в этот день горячей воды не будет в домах Даугавгривы. Самая же крупная проверка теплосетей ждет правобережье Риги 1 июля. Будьте внимательны и обо всех утечках сообщайте в *Rīgas siltums*! **В**

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

АО „RĪGAS SILTUMS” информирует, что во вторник, **1 ИЮЛЯ**, на правобережье реки Даугава будет проводиться гидравлическая проверка тепловых сетей, в связи с чем в домах микрорайонов **Вецрига, Центр, Кенгарагс, Дарзциемс, Дрейлини, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Югла, Чиекуркалнс, Саркандаугава и Межапарк** не будет горячей воды.

Просим владельцев и обслуживающий персонал зданий обеспечить надежное отключение систем теплоснабжения от сетей АО „RĪGAS SILTUMS”.

Чтобы в случае аварии исключить попадание горячей воды в окружающую среду, перед началом гидравлической проверки температура воды будет снижена до +45°C. В связи с этим в отдельных домах температура воды понизится уже в понедельник вечером.

Во время проведения гидравлической проверки тепловые сети являются объектом повышенной опасности – давление теплоносителя в сетях достигает 16 атмосфер.

АО „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о всех случаях утечки теплоносителя по бесплатному круглосуточному телефону **Службы консультаций клиентов 80000090**.

АО „RĪGAS SILTUMS” приносит свои извинения за доставленные неудобства!

Информация в интернете – www.rs.lv

КОРОТКО

Этой весной значительно снизился интерес рижан к заключению договоров с *Rīgas namu pārvaldnieks* о графике погашения долгов за коммунальные услуги.

В прошлом месяце предприятие устраивало акцию, во время которой клиенты *Rīgas namu pārvaldnieks*, имеющие задолженности, могли заключить «мировую», при этом период погашения долгов мог достигать 24 месяцев, а штрафные пени платить было не нужно.

Этой возможностью воспользовались почти 1700 клиентов предприятия. Они заключили договоры на общую сумму долга почти два млн евро. В сравнении с прошлыми акциями число воспользовавшихся такой возможностью клиентов снижается. Максимальная сумма, на которую был заключен мировой договор в этот раз, составляет 13 000 евро. **В**

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

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Радиаторы “KERMI” Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
 + для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

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

Обо всём этом – на нашем портале **www.vmeste.lv!**

Новости каждый день

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

Внимание, дорогие читатели!

Теперь ищите нашу газету во всех отделениях Рижской социальной службы, в некоторых культурных и медицинских центрах Риги!

В будущем, если вы не сможете найти свежий номер газеты в отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*, обращайтесь по следующим адресам:

- *Veselibas centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к2
 - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirčiems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Доломита, 1
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2

А ТАКЖЕ! По-прежнему ищите газету

- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В центре обслуживания клиентов Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53

Делаем
Вместе!

**Следующий выпуск
«Делаем вместе!»
ждите 23 июля**

КРИВИЗНА И ЛУКАВСТВО ПРЯМЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Наш эксперт уверен: пока парламент не запретит отключение тепла в квартирах честных плательщиков, успеха у новой системы не будет

Илона МИЛЛЕР

С 1 октября 2015 года в Латвии предусмотрено ввести систему прямых платежей за коммунальные услуги: жители смогут перечислять деньги за тепло, водоснабжение и вывоз мусора напрямую поставщикам, а не домоуправлениям. Сделано это для того, чтобы защитить хозяев квартир от мошенников, затесавшихся в управляющие. Однако поставщики услуг взбунтовались против принятых Сеймом поправок к законам и делают все, чтобы система прямых платежей стала недоступной для жителей.

Что происходит после принятия закона?

Что изменится для собственников квартир при прямых платежах? Жители смогут получать отдельные квитанции от всех поставщиков и будут уверены, что уплаченные за тепло, воду и мусор деньги не прилипли к рукам нечестного посредника-управляющего. Правда, на прямые платежи смогут перейти только те дома, собственники которых примут соответствующее решение на общем собрании. Остальные дома останутся при ныне действующей системе оплаты услуг через домоуправления.

Система прямых расчетов была закреплена недавними поправками к Закону об управлении. Депутаты Сейма полагали, что эта норма защитит жителей. В конце концов, де-факто прямые расчеты давно действуют во многих городах Латвии. Например, в том же Вентспилсе. Что примечательно, в этом городе поставщики не берут с жителей дополнительной платы за рассылку квитанций. Там люди рассчитываются по абонентским книжкам.

Но в Риге и прочих городах, где прямые расчеты новинка, поставщики услуг стали сопротивляться их введению. Уверяя, что при прямых расчетах на тепловиков и водоканал свалится огромный объем работы, представители этих предприятий грозят жителям высокой стоимостью подготовки индивидуальных квитанций.

Не цены, а ценищи

К 1 июня 2014 года все коммунальные предприятия обязаны были сообщить, сколько жителям придется платить дополнительно за отдельные квитанции по воде, теплу и вывозу мусора. Поначалу предполагалось, что каждую квитанцию поставщики оценят в два-три евро, но правда оказалась еще более шокирующей.

Одним из первых с объявлением выступило предприятие *Rīgas ūdens*, согласившееся обслуживать индивидуальных клиентов по цене 2,64 евро в месяц (2,14 евро за обслуживание счета и 0,5 евро на почтовые услуги).

В эту цену не входит взыскание долгов и НДС, а значит, в реальности услуги *Rīgas ūdens* будут стоить владельцам квартир еще дороже.

Далее подоспело предприятие *Rīgas siltums*, согласное работать напрямую с клиентами за 2,73 евро в месяц плюс по 0,57 евро на почтовые расходы и НДС (вместе 3,87 евро с каждой квартиры).

Не отстали от старших братьев и компании по вывозу отходов. Например, фирма *Clean R* берет за рассылку клиентам отдельные квитанции и обслуживать платежи за 3,62 евро с квартиры в месяц.

Берем калькулятор, считаем. Выходит, что обычный 80-квартирный дом Риги, перешедший на прямые расчеты с поставщиками всех трех основных коммунальных услуг, должен заплатить за это 10 200 евро в год. Поневоле задумаешься, а не дешевле ли встанет обман управляющего? Средняя плата за прямые платежи для владельца одной квартиры в Риге выливается примерно в 10 евро в месяц.

24 евро за один счет

Однако рижанам не приходится сетовать, потому что в соседнем Саласпилсе творятся куда более интересные дела. Местные поставщики подсчитали, что, если прямые расчеты выберет меньшая часть горожан, расходы предприятий на подготовку одного счета будут просто огромными. Например, поставщик воды

Продолжение на стр. 4

Акciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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

SIA EVROPLUS
ИЗГОТОВЛЕНИЕ • ПРОИЗВЕДЕНО В ЛАТВИИ

ПЛАСТИКОВЫЕ
ОКНА И ДВЕРИ
моб.: 29578123,
28321221

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ
моб.: 27220130

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ РЕШЕТКИ •
ГАРАЖНЫЕ ВОРОТА
Изготовление, монтаж, гарантийное
и послегарантийное обслуживание

Рига, ул. Маскавас, 438
тел./факс: 67703250
www.evopluss.lv
e-mail: evopluss@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

КРИВИЗНА И ЛУКАВСТВО ПРЯМЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

← Начало на стр. 3

Valgums подсчитал: если индивидуальные квитанции закажет менее 1000 жителей Саласпилса, то каждому из них такое удовольствие обойдется в 19,64 евро в месяц.

Тем же путем пошло предприятие *Salaspils siltums*. По здешним подсчетам, максимальная стоимость одной индивидуальной квитанции составит 24,43 евро в месяц (при условии, что прямые платежи выберет от 300 до 1000 жителей Саласпилса). Даже если на новую систему перейдут все хозяева квартир с центральным отоплением, квитанции дешевыми не станут – 5,64 евро в месяц. Выходит, что ежемесячную работу собственного расчетного центра *Salaspils siltums* оценивает как минимум в 22 000 евро. Богато! А ведь ту же работу (распределение платежей за тепло, выписку и рассылку квитанций и борьбу с должниками) управляющие сегодня делают совершенно бесплатно.

Весной директор Департамента строительной и жилищной политики Министерства экономики Илзе Оша сообщила, что Регулятор общественных услуг не сможет проверить обоснованность выставленных поставщиками счетов, поскольку подготовка квитанций не входит в регулируемый государством тариф на услуги. Однако любой житель, по словам Оши, может обратиться с этим вопросом в Центр защиты прав потребителей. Впрочем, решения Центра защиты потребителей носят более мягкий характер, чем решения Регулятора, и как-то не верится, что жалобы населения помогут сбить цены.

Произойдет, скорее всего, другое: жители проигнорируют прямые платежи, как слишком невыгодное мероприятие.

«Сегодня управляющие поставлены на колени!»

Управляющие, получив расценки поставщиков на прямые расчеты, обязаны сообщить о них владельцам квартир. До 31 января 2015 года жители домов, не перенятых с баланса самоуправления или государства, могут проголосовать за переход на прямые платежи с поставщиками. Смогут ли они это сделать или заявленные предприятиями расценки убили идею прямых расчетов? Ситуация комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка:

– В нынешней дискуссии о дороговизне прямых расчетов я вижу один положительный момент: наконец-то в Латвии признано, что работа по распределению платежей между собственниками квартир и выставлению квитанций являются отдельной услугой, за которую жители должны платить. А ведь вы правы, сейчас эту работу управляющие вынуждены вести бесплатно!

– **Поставщики говорят, что платить управляющим не за что! Ведь вы и так высылаете жителям квартирные счета. Подумаешь, вписали дополнительную строчку...**

– Это большое заблуждение. Управляющие собирают деньги жителей, что само по себе яв-



ляется большой работой. Кроме того, они бесплатно борются с должниками, которые не оплатили услуги поставщиков. Доходит до смешного: сами домоуправления должны иметь оборотные средства, чтобы за свой счет вовремя «накормить» поставщиков и обеспечить дом коммунальными услугами.

– **Это как, простите?**

– Охотно объясню. Поставщики услуг выставляют домоуправлению общий счет за тепло и воду, потребленные жителями в прошлом месяце. Такой счет мы получаем 10 числа каждого следующего месяца. Поставщик дает управляющему только 10 дней на то, чтобы обработать данные дома, подготовить и разослать квитанции, получить деньги жителей и перечислить их водоканалу и теплосетям. Эта работа должна быть завершена в домоуправлении уже к 20–25 числу месяца.

– **Что случается, если вы не успеваете выставить квитанции или жители не успевают их оплатить?**

– Поставщик имеет право включить счетчик штрафных санкций, как это предусмотрено в любом договоре. Это значит, что хороший управляющий должен найти деньги, чтобы 100-процентно расплатиться за услуги, полученные жителями в прошлом месяце. В том числе он оплачивает счета жителей, которые еще не успели рассчитаться. Это значит, что поставщики просто ставят управляющих на колени и заставляют их работать в интересах коммунальщиков без всякого вознаграждения.

Счета явно завышены

– **Хорошо, поправки к Закону об управлении предусматривают введение прямых платежей. Это значит, что поставщики должны будут сами обрабатывать данные о воде и тепле, потребленные домом, рассчитывать платежи каждого хозяина квартиры и выставлять счета. Но почему эти прямые услуги стоят так дорого?**

– Этот вопрос я задаю себе с тех пор, как в мае ознакомился с ценниками поставщиков. Я не понимаю, почему небольшое домоуправление вроде *Rīgas namu apsaimniekotājs* готово выставлять своим клиентам отдельные счета за воду всего по 60 центов в месяц, а большое предприятие *Rīgas ūdens* желает получать за это 2,64 евро плюс НДС? Цены явно завышены.

– **Зачем кому-то понадобилось их завышать?**

– Поставщики с самого начала боролись против введения системы прямых платежей, потому что нынешняя спокойная жизнь их устраивает. У них нет никаких тревог: они производят свой товар и тут же сбывают его гарантированным потребителям под гарантированную же оплату. А при введении прямых расчетов поставщикам пришлось бы самим бороться с должниками, а это сложнейшая задача. Думаю, теперь они рассчитывают на то, что политики и потребители, увидев эти страшные цены на рассылку квитанций, махнут рукою: «Не надо нам таких прямых расчетов! Лучше останемся при старой системе».

– **А может, оно действительно лучше?**

– При заявленных поставщиками ценах на подготовку счетов, старая система при участии посредника-управляющего жителям несомненно выгоднее. Приведу в пример домов на улице Иерикю, которые были обворованы старым управляющим. Это домоуправление объявило о банкротстве и, по сути, скрылось, прихватив по 10 тысяч латов, которые жители домов уплатили за тепло. В этот критический момент дома переняло наше домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*. По согласованию с жителями была введена прозрачная и честная система. Владельцы квартир, чтобы не остаться без воды и тепла, взяли в течение трех-пяти лет заново компенсировать счета поставщика. Для этого жители домов на улице Иерикю дополнительно платили три-пять сантимов с квадратного метра жилплощади, что составляло 1,4 лата или два евро в месяц.

– **Абсурд! Повторно расплатиться по счетам обворованным жителям вышло дешевле, чем предлагается платить за подготовку прямых квитанций поставщика!**

– Приведу более яркий пример. Старый управляющий дома по улице Дзирциема, 59 целую зиму собирал с жителей деньги за отопление и ни сантима не перечислял поставщику тепла. В итоге он безнаказанно украл у людей 50 тысяч латов. Жителям не оставалось ничего другого, как взяться за 60 месяцев повторно выплатить эту сумму теплосетям. Но даже в этом вопиющем случае платежи средней квартиры не превышали 10 сантимов с квадратного метра в месяц, что составляло 5 латов или около 7 евро. Как видите, получается все еще дешевле, чем постоянно платить за подготовку квитанций напрямую всем поставщикам. Правда, жители имеют право пе-

рейти на прямые расчеты только по одной услуге, например, по теплу, но дополнительные платежи все равно останутся чересчур высокими.

Система сырая, нужно вмешательство Сейма

– **Какой выход из ситуации вы видите?**

– В Законе об управлении сказано, что поставщикам при введении прямых расчетов не обязательно самим выставлять квитанции и принимать деньги жителей. Они могут создать единый расчетный центр, обратиться к финансовым компаниям или даже доверить сбор средств тем же управляющим.

– **Что же изменится, если жители выберут прямые платежи, а деньги по-прежнему станут собирать управляющий? Мы останемся при старом посреднике между жителями и поставщиками, да еще за отдельные квитанции будем платить...**

– Вы ошибаетесь, изменится очень многое! Во-первых, в законе сказано, что быть доверенным лицом поставщика может только управляющий, получивший лицензию в Комиссии рынка финансов и капитала. Это значит, что такое домоуправление будет тщательно проверено и не сможет пропасть с деньгами клиентов. Во-вторых, управляющие готовы оказывать услуги по подготовке прямых счетов гораздо дешевле, чем сами поставщики. Думаю, что в среднем жители платили бы около 5–6% от стоимости коммунальных услуг.

– **И что, такая измененная система прямых расчетов имела бы право на существование?**

– Предположим, что поставщики найдут партнеров среди управляющих и снизят плату за подготовку квитанций. Но даже такой порядок представляется мне нежизнеспособным. В Латвии пока не сделано главное: вместе с прямыми расчетами наши власти не ввели индивидуальной ответственности жителей за долги. Пока поставщики по-прежнему смогут отключать тепло и воду всему дому за вину одного-двух собственников, люди в прямые расчеты не поверят. А это значит, что все собственники и наниматели квартир Латвии сейчас ждут от Сейма новых энергичных действий. Говорят, в комиссиях парламента обсуждаются поправки к Закону об энергетике, которые запретят поставщику отключать тепло в квартире честного плательщика. Это стало бы реальным решением проблемы! **B**

В РИГЕ РЕМОНТИРУЮТ ДВОРЫ СОТНИ ДОМОВ

Как попасть в программу самоуправления?

Марина МАТРОНИНА

В 2014 году Рижская дума продолжает программу асфальтирования аварийных дворов за счет самоуправления. Жители спрашивают о главном: как заявить свой двор на участие в программе и есть ли шанс дожидаться ремонта.

Миллионы под асфальт

Шанс, к счастью, есть и немаленький. В этом сезоне работы запланированы как на левом, так и на правом берегу Даугавы. В Пардаугавской исполнительной дирекции рассказывают, что в программу 2014 года попали Болдерая и Зиепниекалнс, на территории Восточной дирекции работы продолжатся в Кенгаргсе, но самое большое финансирование этим летом выделено на дворы Северной исполнительной дирекции: Юглы, Вецмилгривиса и Межциемса.

Изначально в бюджете Рижской думы на ремонт внутренних кварталов в 2014 году было предусмотрено 5,7 миллионов евро, но в начале мая депутаты выделили и дополнительное финансирование – еще 0,56 миллиона евро. Столичное самоуправление точно придерживается программы, заявленной в 2012 году. Тогда мэр Нил Ушаков обещал, что вплоть до 2016 года Дума станет каждой весной выделять на ремонт дворов по четыре миллиона латов.

На территории Северной исполнительной дирекции работы проходили и в 2012–2013 годах, когда ремонта дождался жители Пурвциемса. В одном этом районе за два года были отремонтированы дворы 105 домов. В этом сезоне ямы и колдобины на севере Риги ликвидируют как минимум у 66 домов. То есть в общем по городу счет в 2014 году снова перевалит за сотню дворов.

Берем пример с Вентспилса

– В 2015 году очередь дойдет до наших районов Саркандоугава, Тейка и Чиекуркалнс, – сообщил исполнительный директор Северного района Сергей Христолюбов, – также ремонты будут продолжены в Пардаугаве. А в 2016 году задумано по второму разу пройти по всем микрорайонам, отсылаясь на вновь накопившиеся жалобы жителей.

В нынешнем сезоне дорожники впервые будут не только класть новый асфальт, но и замостят некоторые дворы брусчаткой.

– Пилотный проект проведем в Межциемсе и частично в Вецмигривисе, – обещает Христолюбов, – это было мое предложение, мы обсуждали его с мэром, и вот решили попробовать. Примером может послужить Вентспилс, который весь в брусчатке и прекрасно выглядит. Знаю, что мощенные дворы появятся и в Болдерае. Вскоре увидим, что из этого получится.

Жители еще никуда не опоздали

По словам исполнительного директора, попасть в программу ремонта домам несложно:

– Все адреса для ремонта выбираются по заявкам жителей. Правда, иногда рижане думают, что нужно побольше подписей собрать под обращением в исполнительную дирекцию или побольше таких жалоб написать. Но количество тут имеет весьма небольшое значение. Куда важнее будет заключение наших специалистов по благоустройству территорий, которые выезжают на заявки жителей и отбирают для программы самые аварийные дворы.

Дальше, рассказывает Сергей Христолюбов, жители часто спрашивают: «Почему на Югле ремонтируют много дворов, а у нас на Тейке ни одного?» Ответ простой: до Тейки просто не дошла очередь, ведь каждый год работы проводят только в районах, утвержденных исполнительным директором Риги.

Еще одна важная информация для жителей заключается в том, что заявку на ремонт двора нужно писать вовремя. Например, предварительный список дворов-участников программы 2015 года будет сформирован уже к концу 2014 года. Как видите, жители Чиекуркалнса, Тейки, Саркандоугавы и Пардаугавы еще никуда не опоздали и могут обращаться в исполнительные дирекции своих районов с заявками.

Новой дорогой нужно пользоваться!

– Конечно, нужда Риги в ремонтах дворов удовлетворена не полностью, – говорит Сергей Христолюбов, – например, в Пурвциемсе отремонтированы дворы более чем 100 домов, но жалобы по-прежнему приходят. И я с жителями полностью согласен! Дело в том, что дворы были запущены до такой степени, что даже нынешнее финансирование не решает проблемы полностью. В том же Пурвциемсе мы могли бы отремонтировать в два раза больше дворов, и на Югле за два сезона проблема будет решена только на 60–70%. Но надеюсь, что в 2016 году дело дойдет и до внутренних кварталов, которые по какой-то причине не попали в программу раньше.

Исполнительный директор напомнил, что в программе могут участвовать и дома под управлением кооперативов и обществ собственников. Для этого они также должны принять соответствующее общее решение, после чего обратиться в исполнительную дирекцию. Таким домам предлагают либо оплатить 50% работ из домового фонда, либо – что намного проще – внести в Земельную книгу отметку о том, что



отремонтированная дорога является сервитутной. Это делается для того, чтобы двором, отремонтированным на средства города, смогли пользоваться все рижане.

Кажется, что охотников перегородить свой двор шлагбаумом среди жителей Риги немного, но все-таки город осторожничает не напрасно. На вопрос о том, сталкиваются ли власти с особыми сложностями при ремонте дворов, Сергей Христолюбов ответил такой историей:

– Недавно самоуправление отремонтировало общий для двух до-

мов двор в Пурвциемсе. Один дом хотел поставить на въезде цветочные клумбы – мол, надо перекрыть проезд, чтобы машины не портили новое покрытие. Жители второго дома возражали, что новой дорогой нужно пользоваться. Конечно, до рукопашной между ними не дошло, но путем общего голосования жители все-таки решили часть двора перекрыть, а часть – оставить для проезда. Лично я считаю это правильным хотя бы потому, что к домам теперь сможет проехать оперативный транспорт: скорая помощь и пожарные. **В**

УПРАВЛЯЮЩИЙ: «МНОГИЕ НАШИ ЖИТЕЛИ СКАЖУТ СПАСИБО»

– Мы очень довольны ремонтом внутренних кварталов в нашем районе, – говорит Александр Павловский, руководитель участка *Jugla* муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*. – В 2014 году программа впервые дошла до Юглы, будут сделаны дворы сразу 35 домов по правую сторону улицы Бривибас. Если все сложится, сможем дополнительно привести в порядок квартал на Бривибас 365, 367 и 373.

Поначалу я думал, что дворы будут ремонтироваться частично, но работники полностью снимают старый асфальт, аккуратно ставят новые бордюры и даже землю на клумбы подсыпают, – продолжает

управляющий. – Делается работа действительно на совесть!

Интересно, что домоуправление тут выступает только наблюдателем. Единственная наша задача – обеспечить, чтобы дворы были освобождены от припаркованных машин. Но почему программа самоуправления так долго не предусматривала работ на Югле? Думаю, это оттого, что наш участок начал ремонтировать дворы уже семь лет назад. Правда, на эти цели мы с согласия жителей использовали домовые накопления. Возле домов, не имевших ремонтного фонда, мы ежегодно засыпали ямы крупной щебенкой. Конечно, это было временное решение, но люди все-таки ног не ломали, и машины в ямы там не

проваливались. В Плявниеки и Пурвциемсе состояние дворов хуже нашего, хотя сами районы поновее. Почему? Да потому что там щебенку не засыпали...

В общем, очень приятно посмотреть на хорошую работу дорожников. Многие наши жители в этом году скажут самоуправлению спасибо. Но и домоуправление не сидит сложа руки: у нас большие планы по ремонту домов. Если вам интересно, то аварийные крыши на Югле почти все заменены. Начиная с 2011 года, мы меняли по 30 крыш в год, и на этот сезон осталось только семь домов, пожелавших новую кровлю. Теперь мы переходим к новым работам – замене стояков и лежаков горячей и холодной воды. **В**

КАК ВЫЖИТЬ МАЛЕ

Малоквартирным домам трудно накопить на ремонты

Марина МАТРОНИНА

Жить в малоквартирном доме – сложная задача. Зачастую совладельцы таких домов с трудом оплачивают даже услуги дворника, а возможность накопить денег на новую крышу и замену электропроводки представляется им чем-то фантастическим – вроде покупки слона. Между тем, в маленьких деревянных домиках Риги проживают тысячи и тысячи семей. Кто и как должен спасать эти развалюшки от полного разрушения?

Караул, проваливается пол!

В редакцию обратились жители восьмиквартирного дома по улице Эзера, 13а. Инара Ковалева сообщила, что стены и конструкции дома находятся в таком ужасном состоянии, что люди могут вот-вот провалиться в подвал. Здание построено в 1903 году, но до последнего времени держалось. «Недавно же предприятие *Latvenergo* установило в подъезде свой электрический щит, – жалуются жители, – и по всей стене лестничной клетки пошла ужасная трещина шириной в три сантиметра».

Домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* поставило скобы на внутренней стороне стены. Снаружи укрепления конструкций не предусматривали, и потому трещины со временем расширяются. «Фундамент оседает, окно в подъезде отходит от стены!» – бьют в набат собственники квартир.

– На протяжении тех 18 лет, что я живу в этом доме, домоуправление не провело ни одного ремонта, – рассказала Татьяна. – Сегодня трещины в потолке и стенах такие, что мы боимся за свои жизни.

Неужели трагедия в Золитуде не научила наших чиновников быть внимательней к проблемам строительных конструкций? Неужели должна случиться новая беда – на этот раз в жилом фонде, чтобы управляющие всей Латвии перестали закрывать глаза на ужасающее состояние части старых домов? Вот вопросы, которые задают в письме жители.

Откровенное, жесткое письмо мы направили в *Rīgas namu pārvaldnieks*. В дискуссии о судьбе малоквартирных домов, не способных накопить средства на ремонтные работы, участвовал член правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Иво Лецис, руководитель отдела планов управления домами и учета платежей Нора Биркена и директор технического управления Юрис Романенко.

Технический отдел: «Все под контролем»

Разумеется, в первую очередь нас интересовали планы муниципального домоуправления по спасению дома по улице Эзера, 13а. Вот, что сообщил Юрис Романенко:

– Во-первых, дому необходимо разработать технический проект по укреплению несущих конструкций. Это недешевая работа, проект стоит около 4000 евро, и платить за него должны сами владельцы квартир (семь из восьми квартир дома приватизированы). Собственники уже начали копить средства. К сожалению, дом небольшой, поэтому срок, в течение которого совладельцы смогут собрать нужные для проекта деньги, составляет 60 месяцев.

– А побыстрее накопить дом не может?

– Мы и сами хотели бы, чтобы владельцы квартир пополняли ремонтный фонд быстрее. В этом году они смогут собрать 882 евро и то при условии, что все владельцы квартир будут аккуратно оплачивать квартирные квитанции. А ведь мы и раньше предлагали дому создавать накопления! В 2013 году жители от нашей ремонтной сметы просто отказались.

– Выходит, что дом будет пять лет копить на проект. Когда же начнутся сами работы?

– В ремонтном плане значатся два пункта: заказ технического проекта и непосредственно укрепление угла дома. К сожалению, укрепление конструкции будет стоить столько же, сколько технический проект – около 4000 евро.

– При нынешних темпах накопления дом соберет нужные средства только через 10 лет... Однако управляющий имеет право определить в доме аварийную ситуацию и провести работы сразу, а затем уже выставить жителям счета. Не пора ли поступить таким образом на улице Эзера?



– Наши инженеры провели техническое обследование дома и признаков аварийной ситуации пока не видят.

– А не получится ли так, что через 10 лет жителям и ремонтные накопления не понадобятся, потому что дом уже рухнет?

– Если мы при ежегодном обследовании обнаружим, что ситуация угрожает жизни и здоровью жителей, то поступим в соответствии с нормативными актами и проведем аварийный ремонт.

– Почему бы не обследовать такие дома чаще раза в год, ведь трещины в любой день могут стать угрожающими?

– Законодательство более частых технических обследований не предусматривает. Если же жители видят, что трещины расходятся, они должны сообщать об этом в участок домоуправления. По их заявлению будет проведено внеплановое обследование.

– Как давно наши читатели с улицы Эзера сообщали вам о возможной опасности?

– Первый раз они обратились к нам в 2012 году с просьбой оценить техническое состояние дома. Мы провели обследование и на его основании составили план ремонтных работ (по этому плану жители и копят деньги на технический проект укрепления

конструкций). После этого переписка с жителями остановилась, и только 6 июня 2014 года мы получили заявление от Инары Ковалевой, сообщившей, что квартира № 10 вот-вот провалится в подпол.

– Что последует за последним заявлением жителей?

– Участку поручено провести внеочередное обследование технического состояния дома. Далее мы сообщим жителям наши предложения по решению ситуации.

Каков выход для малых домов?

Очевидно, что главная проблема дома по улице Эзера, 13а (и многих других малоквартирных домов) даже не в проваливающемся полу и не в жутких трещинах на стенах. Проблема в низкой платежеспособности жителей. По этой причине собственники квартир не способны накопить средства на ремонт.

Однако член правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Иво Лецис рассказал, что у такой неразрешимой проблемы есть, оказывается, решение.

– В первую очередь мы предлагаем жителям маленьких домов отказаться от услуг дворника и самим взяться за санитарную уборку. Дому по улице Эзера, 13а это позволило бы сэкономить около 690 евро в год. Соответ-

ственно, эту сумму можно направить в ремонтный фонд. В результате собственники собрали бы необходимые средства на проект не за пять лет, а всего за три года. Причем общая плата за обслуживание при этом осталась бы прежней (сейчас жители по Эзера, 13а платят 0,72 евро с квадратного метра, из которых 0,27 евро направляется в ремонтный фонд).

– Три года тоже большой срок!

– Выход есть и тут. Жители могут проголосовать за увеличение взносов в ремонтный фонд. Плата за квартиру увеличилась бы на 10–13 евро в месяц, однако деньги на проект были бы собраны за один год. Столько же времени понадобилось бы на сбор средств непосредственно на ремонт.

– Нельзя ли жителям сначала получить от домоуправления услугу, а потом спокойно собирать деньги?

– Тоже приемлемый вариант. Владельцы квартир имеют право созвать общее собрание и проголосовать за выполнение ремонтных работ авансом. Для этого дом должен накопить хотя бы 25% от стоимости необходимого ремонта, остальную часть профинансирует домоуправление. Это значит, что при условии, если дом на Эзера, 13а соберет хотя бы 2000 евро, то уже следующей весной мы сможем заказать проект и даже выполнить само укрепление несущих конструкций.

НЬКОМУ?



– Каковы условия выделения займа?

– Жители возвращают деньги под 7% годовых + EURIBOR. Но уточню, что участвовать в программе могут только дома, в которых жители оплачивали хотя бы 85% выставленных счетов.

– Что нужно жителям, чтобы принять одно из предложенных вами решений?

– Они должны создать общее собрание или провести голосование путем опроса. Решение вступает в силу, если его поддержала большая половина совладельцев дома (50% + 1 голос).

– Что произойдет, если дом не воспользуется правом выбора, жильцы не сумеют договориться об общем решении или вообще откажутся от ремонтных накоплений?

– Отказываться от создания ремонтных накоплений, рассчитывая заняться этим в будущем, это роковая ошибка. В плату за обслуживание любого дома входит услуга ежегодного технического обследования. Наши работники приходят в дом, оценивают его состояние, проверяют конструктивные элементы, составляют на основании этого план ремонтов на следующий год. Что происходит, если дом отказывается от нашего ремонтного плана? Получается, что жители,

выполнения работ в течение 12 месяцев получим их обратно. В обществе *Rīgas namu pārvaldnieks* упрекают за большие доходы от штрафных санкций, которые по годовому балансу составляют два миллиона. Но именно эти средства помогают нам обеспечить домам немедленный аварийный ремонт.

– Какой вывод должны сделать жители?

– Нужно вовремя планировать работы в доме и ради ложной экономии не отказываться от взносов в ремонтный фонд. По общему решению жители могут повысить ежемесячную плату в счет ремонтных накоплений, что позволит им выполнить работы быстрее.

Доходные «старички» тоже имеются

Руководитель отдела планов управления домами и учета платежей Нора Биркена также считает, что жители совершают ошибку, экономя на плановых ремонтах в доме:

– В 2013 году мы провели аварийные работы в 68 домах, где количество квартир не превышало восьми. Один из примеров – авария на улице Бикерниеку, 35, где мы были вынуждены спешно ремонтировать перекрытия на общую сумму 5500 латов. Мы подсчитали, что в течение девяти месяцев жителям пришлось платить за эту работу по 1,49 лата с квадратного метра. Этого не случилось бы, если бы совладельцы вовремя согласились на плановый ремонт и начали создавать общие накопления. В 2014 году мы провели аварийный ремонт по улице Дзирнаву, 171 в девятиквартирном доме. Там тоже потребовался ремонт перекрытий, но уже на сумму 11 444 евро. Жителям дома должны платить за новые перекрытия по 2,65 евро с квадратного метра жилплощади в течение 12 месяцев. Как видите, аварийные работы стоят очень дорого.

– Используют ли дома возможность отказаться от услуг дворника, чтобы поменьше платить за обслуживание и побольше средств копить на ремонт?

– Да, в 2013 году от санитарной уборки отказались 28 домов, за пять месяцев 2014 года – 35 домов. Во всех случаях жители брались убирать дом и территорию самостоятельно.

– Правильно ли я поняла, что аварийные работы влетают жителям в большую копеечку, чем плановые?

– И не только жителям, – подтвердил Иво Лецис. – В течение года *Rīgas namu pārvaldnieks* проводит аварийные работы на сумму более одного миллиона евро. Это значит, что мы должны сначала вложить в ремонты собственные средства и лишь после

Удачный пример

В 2010 году муниципальное домоуправление вложило 18 000 латов в ремонт шестиквартирного дома по улице Мукусалас, 35а. Деньги были фактически одолжены жильцам, благодаря чему дому заменили крышу. Теперь владельцы квартир добровольно платят по 0,35 евро в месяц с квадратного метра жилплощади, чтобы вернуть эти средства управляющему. Общая квартплата у жителей по этому адресу небольшая – 1,13 евро за «квадрат». Но домоуправление пошло на уступки и позволило клиентам расплачиваться за новую крышу в течение 240 месяцев (20 лет).

Неудачный пример

В 2012 году в маленьком доме по улице Орманю, 1 был проведен аварийный ремонт перекрытий, домоуправление вложило 6771 лат. Работы были проведены авансом, и жители взяли их постепенно оплатить в период с сентября 2012 года по декабрь 2014 года.

Однако в апреле 2014 года владельцы квартир приняли решение уйти из-под обслуживания *Rīgas namu pārvaldnieks*, не вернув до конца вложенных в дом средств. Что произошло с долгом? В последнем майском счете домоуправление попросило владельцев квартир расплатиться за крышу досрочно. Все жители получили счет в размере 8,35 евро с квадратного метра. Возможно, собственники добровольно вернут долг, если же нет, управляющий подаст в суд.

чтобы снизить плату за обслуживание, и ремонтный фонд не пополняют.

– Каково в целом состояние маленьких рижских домов?

– Летом 2013 года Департамент жилья и среды Рижской думы запросил у *Rīgas namu pārvaldnieks* информацию о техническом состоянии малоквартирных домов. Мы провели серьезную работу и выяснили, сколько таких домов собирают средства на ремонт, а также в каком состоянии они находятся.

– И что же?

– Хорошая новость заключается в том, что жители начали создавать ремонтные накопления. В 2014 году под нашим управлением было 714 маленьких домов с ремонтными фондами. Например, маленький четырехквартирный дом на улице А. Домбровска, 7а копил на ремонт крыши, жители там собирают по 0,77 евро за квадратный метр, и это значительная сумма. Восьмиквартирный дом по Яунциема гатве, 141 копил на крышу, там ежемесячные взносы составляют 0,65 евро с квадратного метра. Трехквартирный дом по Бривибас гатве, 350 откладывает в ремонтный фонд 0,64 евро с квадратного метра в месяц.

– Что скажете насчет технического состояния старых «деревяшек»?

– Под нашим управлением находится 1014 малоквартирных домов, из них 550 в удовлетворительном состоянии, 395 – в частично удовлетворительном, 69 – в неудовлетворительном состоянии.

– Что выгодней для жителей малоквартирного дома: перенять управление в свои руки или держаться крупного домоуправления?

– В Латвии больше не существует принцип «общего котла», при котором маленькие дома могли выживать за счет больших. Теперь каждый дом платит сам за себя. Но есть один немаловажный нюанс: большому управляющему проще обеспечить дому аварийный ремонт. У крупной компании имеются оборотные средства, которые она может вложить в срочные работы. Если же жители управляют домом сами, то в случае аварии им требуется сразу найти средства. Это значит, что совладельцы должны либо сразу скинуться, либо взять заем в банке.

– Сколько в Риге домов, которые не могут содержать себя?

– К сожалению, по данным отчетов за 2013 год таких домов по Риге было 1020 (почти треть наших клиентов). Причем группа риска – именно маленькие дома. Многие из них тратят больше, чем платят домоуправлению.

– Что происходит, если дом потратил средства? В новом году жителям выставят повышенные счета?

– Если в доме проведены большие работы и оформлены соответствующие документы, мы в самом деле включим перерасход средств в смету следующего года под графой «Оплата произведенных ремонтных работ». Если же в доме проведены мелкие работы силами работников участка, то смета следующего года не увеличится. В таком случае мы рассчитываем, что расхода случайна и в следующем сезоне финансовая ситуация дома выровняется. В любом случае жителям нужно помнить, что долги дома по обслуживанию и долги отдельных квартир никогда не оплачиваются за счет общих ремонтных накоплений. Ремонтный фонд неприкосновенен. **В**

ГОТОВЬ САНИ ЛЕТО

Начался сезон замены радиаторов. Как это сделать так, чтобы не навредить себе и дому?

Лиене ВАРГА

Замена радиаторов в квартире – дело сезонное: ремонты начинаются после 1 мая и продолжаются вплоть до 1 октября каждого года. Получить новую батарею непросто: сначала нужно заказать и согласовать проект, выбрать правильный тип и так далее. Некоторые жители, разумеется, действуют наобум, но специалисты *Rīgas siltums* предупреждают, что такие умельцы могут и сами остаться без отопления, и всему дому крепко навредить.

Трубы «бантиком» и мастера-путаники

Уже много лет эксперты напоминают жителям Латвии о том, что менять радиаторы без проекта недопустимо и даже опасно, но находятся люди, которые об этом не слышали. Они попадают на удочку «уличных» слесарей, обещающих установить батареи быстро и с минимальными затратами.

Результаты – вот они, налицо, говорит сотрудница отдела информации *Rīgas siltums* Яна Розе и показывает фотографии. На снимках видны новенькие радиаторы, установленные в квартирах как попало. В одном месте мастера использовали для подключения трубы меньшего диаметра, чем необходимо, отчего тепло не поступало не только владельцам отремонтированной квартиры, но и всем верхним и нижним соседям. В другом месте такие же умники перепутали при установке трубы ввода и вывода батареи, сварили их чуть не «бантиком». Конечно, теплее от этого дому не стало! На третьем снимке – пример того, как хозяйка квартиры мерзнут из-за неправильно установленного терморегулятора батареи. Мастера приспособили устройство так близко к стене и горячей поверхности батареи, что оно быстро нагревалось и перекрывало радиатор. Вроде на регуляторе установлена правильная температура, а в квартире холодно!

Всех этих бед и связанных с ними дополнительных трат можно избежать, если устанавливать радиаторы по правилам. Но по каким правилам? Об этом рассказывает Василий Касаджиков, начальник участка обслуживания внутридомовых систем теплоснабжения Второго сетевого района *Rīgas siltums*.

Первое дело – проект

– Замену радиаторов в Риге разрешается проводить после окончания отопительного сезона, который длится около 200 дней. Это значит, что жители многоквартирных домов могут менять батареи примерно с 1 мая по 1 октября, – сообщил Касаджиков.

– С чего принято начинать замену?

– В первую очередь владелец квартиры должен заказать проект. Специалисты делают расчет тепловых потерь квартиры и на основании этого выбирают тип радиаторов и правильную схему монтажа.

– Кто же выполняет такие проекты?

– Это либо сертифицированные специалисты, либо организация, имеющая разрешение на проектные работы.

– Как убедиться, что выбранный мною специалист имеет нужную квалификацию?

– Он должен предъявить заказчику сертификат строительной практики, в котором будет указана его специализация – проектировка систем отопления и вентиляции. Найти таких мастеров проще всего в интернете, на порталах объявлений.

– Можно ли заказать проект у *Rīgas siltums*?

– Нет, мы проектированием не занимаемся.

– Сколько стоит проект на замену радиаторов во всей квартире?

– Судя по рассказам наших клиентов, цены в зависимости от величины квартиры и количества радиаторов колеблются от 50 до 80 евро.

В каждом доме свои правила

– Хорошо, но куда идти с готовым проектом?



– Проект необходимо согласовать с управляющим, который и дает разрешение на замену. Далее управляющий посылает жителя к компании, которая проводит техническое обслуживание домовых сетей. Это делается для того, чтобы техники отключили и слили отопительный стояк, а также заполнили и проверили систему после завершения работ (делается это за дополнительную плату). Затем человек может заказать работы по установке радиатора как у любой частной компании, так и у компании, обслуживающей внутренние сети дома.

– *Rīgas siltums* такие работы проводит?

– Да, ведь именно *Rīgas siltums* обслуживает внутренние теплосети большинства многоквартирных домов Риги. На нашей странице www.rs.lv можно найти раздел «Платные услуги» и ознакомиться с расценками.

– Если теплосети обслуживает другая компания, правила будут такими же?

– В зависимости от формы управления домом порядок замены радиаторов может меняться. Например, какое-нибудь общество собственников имеет право общими голосованием собственников квартир принять решение, что радиаторы в доме будут меняться только планомерно и за счет общих накоплений. Вдобавок разные обслуживающие компании могут иметь разные цены на отключение стояков и выполнение работ.

За батареей тоже нужно ухаживать

– В Законе о квартирной собственности сказано, что радиаторы являются общей собственностью дома, из чего делаем вывод, что и менять их нужно за общий счет. Но как в реальности обстоят дела?

– На практике новые радиаторы всегда покупают владельцы соответствующей квартиры. За счет общей платы за обслуживание *Rīgas siltums* проводит только аварийные работы.

– Что входит в понятие аварийных работ?

– Предположим, что в квартире поврежден радиатор, прослуживший 30-40 лет. Наша задача отключить его так, чтобы не нарушить общее теплоснабжение дома. Вопрос замены и дальнейшего ремонта батареи владелец квартиры решает с управляющим дома.

– Каков средний срок службы старых радиаторов?

– По правилам Кабинета министров №907 чугунные радиаторы должны служить 50 лет (хотя во многих случаях они могут работать намного дольше), конвекторы – 40 лет.

– Значит, радиаторы – это прочная штука, которую часто менять не требуется?

– Это действительно так, однако радиаторам нужен уход. Например, пыль с них полезно время от времени

вытирать, чтобы не ухудшилась теплоотдача. Нельзя нарушать конструкции радиаторов. Так, например, конвекторы имеют снимающуюся переднюю стенку, так называемый экран. Некоторые жители считают, что без этой стенки конвектор будет работать лучше: все тепло пойдет в комнату! Но на практике происходит наоборот.

Приметы того, что радиатор пора менять

– Каков возраст самых старых радиаторов, которые встречались вам в Риге?

– Обычно это старые батареи, произведенные в 50–60 годы, но я видел и огромные чугунные радиаторы улманисовских времен, которые прекрасно работали.

– Какие признаки говорят о том, что радиатор в квартире нужно менять?

– Люди меняют батареи во время ремонта в квартире, потому что им не нравится дизайн старых конвекторов. Некоторые считают, что чугунные радиаторы недостаточно отдают тепло, и идут на замену из-за этого.

– Жители часто жалуются, что радиатор нагревается только в нижней части или дальняя его секция остается холодной. Это признак неисправности радиатора или плохой работы домовых сетей?

М!

– Определить это может только специалист. Конечно, проблемы не всегда свидетельствуют о плохом состоянии радиатора. А иногда беды начинаются именно с замены радиаторов.

– **Это как?**

– Такое происходит, когда люди устанавливают радиаторы без проекта и согласования. Приходят такие жители в магазин – «Хочу вон ту батарею!» Конечно, продавец не станет вникать в детали и с удовольствием товар продаст. Но ведь правильный выбор радиатора зависит не от красоты, а от многих факторов: однотрубная в доме система отопления или двухтрубная, с верхней разводкой или с нижней, утеплен ли дом, угловая ли квартира и так далее... Потом хозяин квартиры зовет какого-нибудь народного умельца, чтобы установил покупку. Мы насмотрелись случаев, когда радиаторы подключены так.

Промывать или не надо?

– **Несколько лет назад в Риге было модно заказывать промывку радиаторов у частных фирм. Насколько это нужное мероприятие?**

– Сейчас в большинстве домов Риги установлены автоматические теплоузлы, в домовых контурах систем отопления циркулирует химически очищенная вода. Ничего нового в батареях сейчас появиться не может. Промывать радиаторы нужно в тех редких случаях, когда в квартире десять лет никто не жил и проблемы наблюдаются с отдельным радиатором. Как правило, это происходит на первых этажах и в местах, где система была подключена к твердотопливной котельной и не было химической очистки воды.

– **То есть человек все-таки может потребовать у обслуживающей компании промывки радиатора?**

– Да, но по опыту *Rīgas siltums* скажу, что решения о промывке – исключение, а не правило. Бывает, что в мае по старой памяти звонят клиенты: «У нас зимой не грела батарея, промойте!» Мы открываем базу данных диспетчерской службы и – «Извините, но за зиму мы от вас не получили ни одной жалобы на качество отопления!» Естественно, мы не поедем промывать радиатор, если не видим оснований.

– **А что вы сделаете в таких случаях?**

– Мы принимаем жалобу и проверяем батарею. Может быть, причина не в загрязнении, а в запорной арматуре перед радиатором.

– **Скажите, новый красивый радиатор будет меня греть лучше, чем старый чугунный?**

– Если старый радиатор работает исправно, то новый лучше не будет. Поймите сами: если старая батарея имела мощность 1000 ватт, то и новая, заказанная по проекту, будет иметь такую же мощность. Следовательно, разница невозможна в принципе.

А наказаний-то не существует

– **Скажите, кто и как в Латвии наказывает людей, установивших радиаторы без проекта и согласования?**

– Наказаниями мы не занимаемся, да и домоуправления тоже. А как выявляем нарушителей, это отдельная история. Бывает, что работников *Rīgas siltums* вызывают и обвиняют предприятие, что оно не поставляет нужного количества тепла. Мы по косвенным признакам определяем, что вина не наша, а владельца одной из квартир.

– **Попасть в проблемные квартиры вы можете?**

– Мы обследуем жилища вместе с представителями домоуправления. На практике у нас не бывало так, чтобы владелец квартиры не открыл двери. Даже нарушители понимают, что проблемы рано или поздно придется решать.

– **Как я могу доказать работнику *Rīgas siltums*, что радиатор в квартире установлен законно?**

– Обязательно следует хранить проект на замену радиаторов и по первому требованию предъявлять его проверяющим. Первым в проблемную квартиру приходит наш слесарь-ремонтник. Он сразу видит, если сбой в отоплении произошел из-за неправильного подключения вашей батареи. Если же прибор установлен корректно, то работник *Rīgas siltums* никаких документов у хозяина не требует.

– **Получается, что при покупке квартиры новый владелец должен удостовериться, что радиаторы установлены правильно и старый хозяин имеет проект?**

– Я вам сейчас задам вопрос: вы когда покупаете машину, в которой ничего не понимаете, то что делаете? Правильно, отгоняете в сервис, чтобы понять, каково ее состояние. Так и с квартирой. При покупке недвижимости нужно потребовать у продавца все документы. Другой вариант – перед заключением договора купли-продажи пригласить в квартиру специалиста, который проверит правильность подключения батареи.

– **Если окажется, что батарея в моей квартире установлена неправильно, что предпримет обслуживающая организация?**

– Мы не штрафует нарушителя и не заставляем менять радиатор или подключение. В качестве организации, обслуживающей домовые теплосети, *Rīgas siltums* выдает акт об обнаруженных фактах, а дальнейшую работу с владельцем квартиры ведет домоуправление.

«Мы обязательно перезвоним!»

– **Люди нередко жалуются на гул в батареях, который начинается с отопительным сезоном и бывает таким сильным, что мешает спать.**

– Такое может быть. Проверять и устранять проблему должна организация, обслуживающая внутренние теплосети. Если в доме этим занимается *Rīgas siltums*, мы выезжаем на жалобы и проводим ремонт. По опыту скажу, что вариантов по шуму может быть уйма.

– **Вы говорите, что можно позвать техника обслуживающей организации. Но наши читатели из домов, обслуживаемых *Rīgas***

***siltums*, иногда рассказывают, что много раз жаловались на проблемы и не дождалось их устранения. Почему так происходит?**

– Если человек полагает, что к его беде отнеслись без внимания, он может пожаловаться, позвонив в нашу службу помощи клиентам по бесплатному телефону 80000090 или по телефону информационного отдела. Мы обращаемся к специалистам и берем дело на повышенный контроль. Если человек считает, что его проблема все равно не решается, он имеет право пригласить и мастера, и руководителя участка.

– **То есть вас?**

– Да, меня! Можете проверить: если оставите свой телефон и попросите с вами связаться, я обязательно перезвоню. Правда, отвечаю я только за Пардаугаву.

– **Эта зима выдалась довольно теплой, значит ли это, что стало и меньше нареканий на работу *Rīgas siltums*?**

– Жалобы не сократились, но изменился их характер. Теплоузлы домов отрегулированы так, чтобы реагировать на наружную температуру. Если зимой на улице стоит оттепель, то теплоузел автоматически снизит температуру теплоносителя и жителям покажется, что батареи отключились. Они звонят в ужасе – «У нас отопления нет!» На самом деле все в порядке, ночью теплоузел снова поднимет температуру. Во-вторых, жилой фонд у нас не обновляется так быстро, как хотелось бы, поэтому количество аварий в системах горячего водоснабжения и отопления увеличивается.

Теплоузел: шумит и привлекает воров

– **Полиция недавно предупреждала рижан об участившихся случаях**

воровства деталей теплоузлов. Проблема остается актуальной?

– Да! В прошлом году у нас в Пардаугаве не было ни одного такого случая, в этом уже пять краж. Воруют, взламывают помещения теплоузлов. Мы начали маркировать оборудование, чтобы взломщикам потом тяжелее было реализовать детали, а полиция могла бы идентифицировать, какому дому принадлежит краденное.

– **Что посоветуете жителям?**

– Обращать внимание на любой шум в теплоузле, вызывать полицию. Может быть, это аварийная служба, а может, как раз наоборот – воры, и дом потерпит убытки на тысячи евро. Интересная деталь: все помещения теплоузлов оборудованы железными дверями, но это уже не спасает. Воры взламывают их, вырезают замки.

– **Имеет ли смысл устанавливать сигнализацию в теплоузлах?**

– Мое личное мнение – да, смысл в этом есть.

– **Последний вопрос про теплоузлы. Жители первых этажей часто жалуются на гул из-под пола.**

– В таких случаях нужно обращаться в домоуправление, а то в свою очередь передаст жалобу в организацию, обслуживающую домовые теплосети. Существуют нормативы по шуму – и дневные, и ночные. То есть допустимый шум до квартиры может доноситься. Но он минимальный, гораздо тише звука работающего кондиционера. Нужно считаться и с тем, что шуметь может вовсе не теплоузел.

– **А что?**

– Это легко выяснить, потому что мы можем временно отключить теплоузел. Если после отключения шум продолжается, ясно, что проблема не в теплосетях. Однажды на моей памяти виноватым оказался

холодильник соседа. **В**

КТО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ?

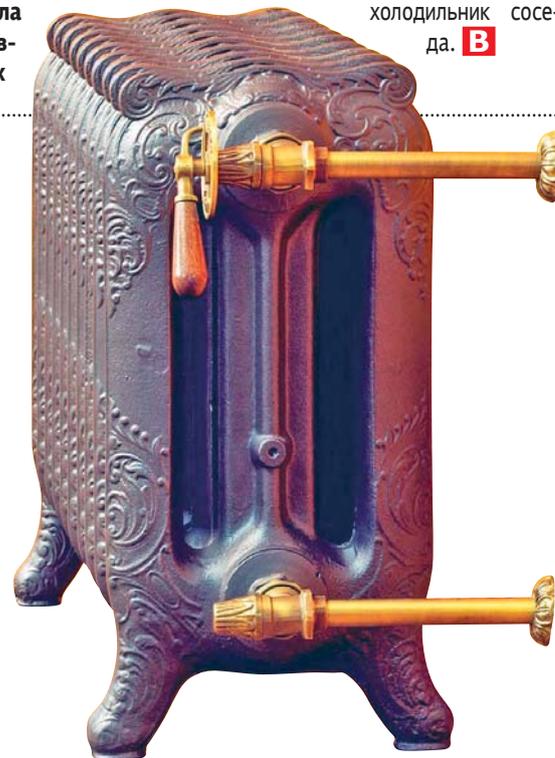
✉ **«Нужно ли мне получить согласие соседей, если я хочу поменять радиаторы в собственной квартире? Что говорит на этот счет закон?»**

В Министерстве экономики сообщили, что согласно Закону о квартирной собственности, вступившему в силу в 2010 году, любой владелец квартиры перед заменой радиаторов действительно должен заручиться согласием 50% собственников квартир дома + 1 голос.

Если же в квартире возникла аварийная ситуация и радиаторы нужно только отремонтировать, то эти работы должны быть оплачены из общедомового фонда. Если денег в ремонтном фонде нет, то обслуживающая организация

должна выставить солидарный счет всем владельцам квартир, ведь радиаторы считаются общей собственностью дома. В таком же порядке жители оплачивают промывку отдельных радиаторов.

Итак, нынешняя практика такова, что новые радиаторы жители устанавливают за собственные средства и с согласия соседей (часто обслуживающие организации этот пункт пропускают, удовлетворяясь согласованием с управляющим). Согласно Закону о квартирной собственности, особо терпеливый собственник квартиры может обратиться к управляющему и потребовать, чтобы остальные жители компенсировали ему стоимость новых батарей. Но для этого он сам обязан выполнить все требования закона: провести опрос соседей и заранее заручиться их согласием на замену оборудования. **В**



RĪGAS PILSĒTBŪVNIĒKS ОБЕЩАЕТ СТРОИТЬ

Если хватит денег, столица за четыре года сократит число очередников вдвое

Илона МИЛЛЕР

На прошлой неделе Комитет жилья и среды Рижской думы рассмотрел новую программу муниципального строительства. При благоприятном раскладе предприятие Rīgas pilsētbūvnieks до 2018 года сдаст городу более 2000 новых квартир, что позволит сократить жилищную очередь почти вдвое.

Рижские муниципальные строители доложили депутатам, что по опыту прошлых лет могут сдавать каждый год около 800 новых квартир. Причем в последнее время городу все выгоднее строить муниципальные дома самому, а не закупать готовые или полуготовые проекты у коммерческих девелоперов. Дело в том, что цена квадратного метра в обычной новостройке сейчас по данным компании Latio перешагнула через планку в 1300 евро, а Rīgas pilsētbūvnieks готов строить дома для очередников по щадящей цене в 850 евро за «квадрат».

Ранее в Риге действовала другая программа муниципального строительства на 2014–2018 год, согласно которой очередники должны были получить 1964 квартиры. Как видим, нынешние планы даже поамбициозней. Например, только в Зиепниек-калсе на Чакстес гатве запланировано возведение девяти девятиэтажных домов на 650 квартир – целый новый микрорайон.

Любопытно было узнать, какие именно квартиры получают рижане. Оказывается, по стандартам Rīgas pilsētbūvnieks, средняя площадь одноком-

натной квартиры должна составлять 35 квадратных метров, двухкомнатной – 40 метров, трехкомнатной – 55 метров, четырехкомнатной – 65 метров. По сути – жилье эконом-класса, но если вспомнить, что в десяти регистрах квартирной очереди Риги стоят сотни людей, выселенных по решению суда или прозябающих в хозяйских каморках без воды и отопления, то и эти скромные «квадраты» им покажутся раем.

По состоянию на 31 марта 2014 года примерно 79% очередников нуждались в однокомнатных квартирах, а 17% полагались двухкомнатные жилища. Интересно, что всего в квартирной очереди зарегистрировано 4612 семей, из которых 1700 ждет социальную жилплощадь. Вспомним: в начале нового века в муниципальной квартире нуждалось около 14 000 рижских семей, и даже на 1 января 2010 года в очереди

было зарегистрировано больше 8000 претендентов.

Департамент жилья и среды докладывает, что в период с января 2011 по апрель 2014 года очередь сокращалась со средней скоростью 600 человек в год. Это значит, что квартиры получали 700–900 семей, а 200–300 семей ежегодно становились на очередь.

Представители Rīgas pilsētbūvnieks полагают, что при сохранении нынешних темпов муниципального строительства полностью удовлетворить потребность рижан в муниципальном жилье можно в течение семи-восьми лет. Важный факт: в период с 1 января 2009 по 31 декабря 2013 года в Риге было сдано 2400 квартир общей жилой площадью в 110 тысяч квадратных метров (для сравнения, в течение следующих четырех лет планируют возвести 78 000 квадратных метров жилья). Самым большим проектом стал комплекс из пяти девяти-

этажек на улице Улброкас, 13 – он дал рижанам почти 900 новых квартир.

Rīgas pilsētbūvnieks признает, что планирование муниципального строительства – дело трудное, ведь количество очередников напрямую зависит от экономической ситуации в государстве. Да и изменения в нормативных актах серьезно влияют на работу строителей: например, недавно Рижская дума приняла более благоприятные правила постановки на очередь многодетных семей. Это значит, что в новых домах Rīgas pilsētbūvnieks должен предусмотреть для них четырех- и пятикомнатные квартиры.

Разумеется, сейчас весь вопрос в финансировании проектов. На строительство нужно 88 миллионов евро + НДС. Для сравнения, прогнозируется, что одна только дотация на общественный транспорт в Риге в этом году достигнет 105 миллионов евро, так что жилье стоит вроде бы и недорого. **B**

ЧТО ПРОИСХОДИТ С КВАРТИРНОЙ ОЧЕРЕДЬЮ В РИГЕ?

1 регистр. Зарегистрировано 29 лиц

Лица и семьи, выселенные из жилого помещения по решению суда:

- Малообеспеченные.
- Пенсионеры, инвалиды, семьи с несовершеннолетними детьми.
- Политически репрессированные лица.
- Лица, которые внесли особый вклад в пользу Латвии или Риги и являются нанимателями денационализированного жилья.

3 регистр. Зарегистрировано 540 лиц

Дети-сироты и дети, оставшиеся без опеки родителей.

5 регистр. Зарегистрировано 16 лиц

Лица, освобожденные из тюремного заключения после отбытия наказания.

6 регистр. Зарегистрировано 117 лиц

Многодетные семьи или семьи, в которых растет ребенок-инвалид и которые снимают однокомнатную квартиру или одну комнату, или такую жилплощадь, где в одной комнате приходится жить лицам, которые старше девяти лет, или лицам вместе с ребенком-инвалидом (за исключением супругов).

7 регистр. Зарегистрировано 1875 лиц

- Репатрианты.
- Малообеспеченные политически репрессированные лица и политически репрессированные лица, являющиеся нанимателями квартир в денационализированных домах.
- Лица с определенными доходами, являющиеся нанимателями квартир в денационализированных домах.
- Малообеспеченные лица, внесшие особый вклад в пользу Латвии или Риги.
- Лица, внесшие особый вклад в пользу Латвии или Риги и являющиеся нанимателями квартир в денационализированных домах.

7² регистр. Зарегистрировано 1 лицо

Лица, перерегистрированные из 12 регистра, которые являются жителями денационализированных домов, но доходы которых превышают планку, установленную для регистрации в 7 регистре.

8 регистр. Зарегистрировано 101 лицо

- Лица с определенными доходами и политически репрессированные лица, которые являются нанимателями денационализированного жилья и у которых закончился договор найма.
- Лица, которые снимают квартиру в муниципальном доме и согласно акту Комиссии по оценке технического состояния жилого фонда должны быть расселены.

12 регистр. Зарегистрировано 208 лиц

Регистр ликвидируется, в нем остаются только жители Риги, ставшие на очередь в общем порядке до 20 июля 2010 года.

13 регистр. Зарегистрировано 1703 лица

- Лица, нуждающиеся в социальной квартире или социальной жилплощади:
- Политически репрессированные лица, достигшие пенсионного возраста (задекларированные в Риге не менее пяти лет).
 - Малообеспеченные лица.
 - Пенсионеры, признанные инвалидами 1 или 2 группы, проживающие отдельно и не имеющие собственной недвижимости.
 - Лица, признанные инвалидами 1 или 2 группы, и семьи, в которых растет ребенок-инвалид, которому необходима сервисная квартира, если жилое помещение, находящееся в собственности семьи, невозможно переделывать для передвижения в инвалидном кресле.

14 регистр. Зарегистрировано 22 лица

Лица, желающие обменять одну муниципальную квартиру на другую.



Страница подготовлена по письмам читателей.
У вас проблема? Хотите спросить? – пишите на наш адрес
redakcija@kopaa.lv. Ждем вопросы, мнения и предложения!
Ответы в следующем номере «Делаем вместе!»

ПОЛУЧИТЕ ШКОЛЬНОЕ ПОСОБИЕ!

«В прошлом номере вы рассказали про квартирные пособия, которые выплачивает Социальная служба Рижской думы. Информация полезная, спасибо! На днях соседка (мы с нею обе мамы-одиночки) сказала, что Рижская дума начала выплачивать какое-то новое пособие на деток. Что это за пособие?» Анна

В самом деле, с 1 июня 2014 года Департамент благосостояния Рижской думы приглашает рижан подавать заявление на пособие по приобретению учебных пособий. Право на пособие имеется у семей, которые задекларировали свое местожительство на административной территории Риги не позже, чем за 12 месяцев до обращения за пособием, а также доходы которых в течение последних трех месяцев не превышают 192,09 евро на каждого члена семьи. Другими словами, семья должна соответствовать статусу малоимущей или неимущей.

Пособие присваивают:

- ученику общеобразовательного или профессионального учебного заведения, которому еще не исполнилось 20 лет;

- ученику класса социальной коррекции – без возрастных ограничений.

Размер пособия – 35,57 евро на каждого школьника.

Один из родителей или законный представитель ребенка может обратиться за пособием в Социальную службу до 31 октября 2014 года. В прошлом году пособие получили 3962 рижанина, в этом году самоуправление выделило средства на 5000 школьников. **В**

«СОБАЧЬИ УРНЫ» РИГА НЕ УСТАНОВИТ

«Добрый день! Пишет вам жительница Пурвциемса по «собачьему вопросу». Каждый год в течение вот уже шести лет я аккуратно плачу Рижской думе подать на содержание собаки и периодически слышу, что жители должны тщательней за своими собаками убирать. С этим я совершенно согласна. Но скажите, пожалуйста, неужели наших денег недостаточно на приобретение специальных мусорников? Почему я должна нести мешочек с нечистотами домой? Может быть, пришло время этот вопрос решать?»

Отвечает Департамент жилья и среды Рижской думы:

– К сожалению, ответ читательнице едва ли порадует. Согласно правилам Кабинета министров № 266 (статья 52.3), владелец или держатель комнатного животного обязан сам собирать экскременты своего домашнего питомца на территории населенных мест.

Правила размещения урн для сбора бытовых отходов можно найти в правилах Рижской думы № 125, а порядок размещения контейнеров возле многоквартирных домов определяют правила Рижской думы № 90. Эти документы не обязывают самоуправление устанавливать особые урны только для сбора собачьих экскрементов.

Опыт показывает, что урны для собачьих нечистот вскоре ломают и портят, а специальные мешочки крадут. Поскольку экскременты являются бытовыми отходами, которые необходимо утилизировать, их можно выбрасывать в ближайшую урну или контейнер.

В то же время сообщаем рижанам, что в 2013 году самоуправление в виде сбора на содержание домашних животных получило 20 263 евро. На эти средства Рижская дума содержит площадку для выгула собак на улице Экспорта, оплачивает усыпление больных бродячих животных и животных, попавших в аварии. Часть средств направляется на программу стерилизации и эвтаназии животных, принадлежащих малообеспеченным жителям Риги. **В**

«КВАРТПЛАТУ ПОВЫШАЮТ БЕЗ МОЕГО СОГЛАСИЯ!»

«Я живу в многоквартирном доме, не разделенном на отдельные квартирные собственности. Таким образом, по документам мне принадлежит не отдельная квартира, а 57/1000 идеальных частей дома. Обслуживающая организация не предоставила мне для рассмотрения смету на обслуживание в 2014 году, зато присылает повышенные счета, согласно которым я должен платить за обслуживание один евро с квадратного метра. На мой взгляд, такие цены создают социальное напряжение. Например, я не могу себе позволить такой высокой квартплаты.»

Управляющий ссылается на решение общего собрания, в котором я не участвовал. Протокол общего собрания собственников дома я даже не видел. Скажите, если дом не разделен на отдельные квартирные собственности, имеют ли соседи право принимать решение о новой квартплате простым большинством голосов или для повышения платы нужно 100-процентное согласие собственников? Как поступить человеку, который столкнулся с таким управляющим, как бороться?» А. Павловски

Отвечает Департамент жилья и среды Рижской думы:

– Для начала посмотрим, какие законы защищают права собственников в описанной ситуации. Это Закон об управлении жилыми домами, а именно его 5-я статья. В этой статье говорится:

4. Решение, которое относится к обеспечению обязательных работ по управлению в жилом доме, находящемся в общей собственности (оставление задания на управление, его отзыв, заключение договоров на поставку услуг, необходимых для содержания дома, а также порядок, в котором определяются и оплачиваются обязательные расходы и возмещение за управление), принимается при соблюдении правил Закона о квартирной собственности о порядке принятия решений сообществом собственников квартир, и эти решения являются обязательными для каждого совладельца жилого дома.

5. Если собственники в соответствии с условиями первой части 1070 статьи Гражданского закона договорились о порядке раздельного пользования жилым домом, отметка о чем

внесена в Земельную книгу, правила четвертой части данной статьи применяются настолько, насколько они не вступают в противоречие с порядком раздельного пользования жилым домом, определенным совладельцами.

Итак, что мы видим? Если собственники дома не заключили договор о раздельном пользовании общей собственностью, то все решения об управлении они должны принимать в порядке, определенном Законом о квартирной собственности. Этот закон (16 статья, 3 часть) говорит, что решение сообщества собственников квартир является обязательным для каждого владельца квартиры, если «ЗА» проголосовали собственники квартир, представляющие большую половину имеющихся в доме квартирных собственности.

В домах, которые не разделены на отдельные квартирные собственности, совладельцы не могут представлять отдельные квартирные собственности. Но, по мнению юристов Департамента жилья и среды, здесь по аналогии должны применяться нормы Закона о квартирной собственности. То есть при голосовании по вопросам управления все равно нужно считать голоса по квартирам (ведь каждый собственник является пользователем конкретной квартиры). Решение считается принятым и обязательным к исполнению, если за него проголосовали собственники, в пользовании которых находится большая половина квартир данного дома.

Мы советуем читателю обратиться к опытным консультантам Департамента жилья и среды, которые принимают по адресу ул. Бривибас, 49/53, 5-й этаж. Они помогут оценить ситуацию и найти решение. **В**

БУДЬТЕ ВНИМАТЕЛЬНЕЙ ПРИ ОПЛАТЕ СЧЕТОВ

«Добрый день! Мы попали в ужасную ситуацию. 15 мая получили от домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks очередной счет, в котором было указано, что в апреле мы переплатили за квартиру 43,18 евро. Сумма к оплате составила 51,11 евро. Мы обрадовались и оплатили сниженный счет, а вскоре получили напоминание-предупреждение о том, что... задолжали домоуправлению 43,18 евро и должны уплатить штрафные санкции 3,89 евро!»

Я понимаю, что домоуправление допустило ошибку и никакой переплаты в мае не было. Но почему я должен платить за эту ошибку штрафные санкции? Мы обратились в центр обслуживания клиентов на улице Дзирциема, 52/2, но нам ничего не объяснили!» Валерий Шабанов

Отвечает Rīgas namu pārvaldnieks:

– Это пример того, насколько тщательно при оплате квартирной квитанции нужно проверять номер счета. В апрельском счете Валерий неверно указал номер второй

части счета за чертой, в результате чего его платеж был направлен не на оплату аренды земли, как рассчитывал сам клиент, а на оплату коммунальных услуг. Разумеется, в майском квартирном счете Валерия появилась переплата, однако счет за аренду земли остался неоплаченным. Автоматическая программа Rīgas namu pārvaldnieks начала начислять Валерию пени.

Нужно отметить, что в любом счете Rīgas namu pārvaldnieks указано, что клиент при оплате квитанции обязан точно указать номер оплачиваемого счета. **В**

КАКАЯ ДОМУ ПОЛЬЗА ОТ ТЕПЛОУЗЛА?

Жители могут сами регулировать отопление и температуру горячей воды



А. ШЕВЧЕНКО

В Латвии остались дома, в которых до сих пор нет автоматических теплоузлов, этих особых устройств, отвечающих за наиболее экономичное использование тепловой энергии при обогреве квартир и приготовлении горячей воды. Конечно, домов таких немного, однако их жители тратят на 10–15% больше тепловой энергии, чем собственники квартир в домах с модернизированными теплоузлами.

Какую экономию дает модернизация?

Конечно, знать о том, модернизирован ли теплоузел дома, обычный собственник квартиры не обязан. Куда важнее, чтобы о состоянии теплоузла был осведомлен управляющий – он и должен предложить хозяевам квартир конкретного дома установку автоматического теплоузла.

Почему же в некоторых домах по сей день стоят старые теплоузлы элеваторного типа без возможности быстро и точно регулировать температуру отопления дома? Во-первых, не все управляющие заботятся о том, чтобы жители сэкономили теплоэнергию, и потому не предлагают модернизации. Во-вторых, бывает, что и сами жители пугаются недешевой перестройки теплоузла – мол, принесет ли это обещанный эффект?

Александр Скоробогат, представитель компании *Termoteks*, много лет занимается постепенной модернизацией теплоузлов в домах Латвии. Он уверен, что автоматический теплоузел обязательно поможет жителям сэкономить средства:

– В практике нашей компании был яркий случай, когда мы поменяли теплоузел в четырехподъездом доме.

Но новый автоматизированный теплоузел обслуживал только два подъезда, другие два подъезда продолжили обогреваться и готовить горячую воду при помощи теплоузла старого типа. Через полгода оказалось, что жители двух «модернизированных» подъездов ежемесячно тратят на три-четыре мегаватта теплоэнергии меньше, чем их соседи.

Напомним, что в Риге мегаватт тепла стоит 56,47 евро, а в Саласпилсе – 56,42 евро без учета НДС. Выходит, что при условии полной модернизации обоих теплоузлов дом мог бы сэкономить до 400 евро на горячей воде и отоплении ежемесячно. Разве плохо?

Послушный автомат бережет наши деньги

Надо сказать, что в большинстве домов Риги уже установлены автоматические теплоузлы с внешними и внутренними температурными датчиками. Эти устройства имеют закрытые (или независимые) контуры отопления и подготовки горячей воды, а значит, легко могут быть отрегулированы по желанию жителей.

Обычный теплоузел может быть настроен на два температурных ре-

жима (при условии использования более сложного процессора – даже на три режима). Предположим, что жители желают поддерживать в квартирах комфортную температуру +21 градус. Теплоузел послушно подчинится настройке специалиста: если на улице похолодает, он сам поддаст жару, если снаружи начнется оттепель – снизит интенсивность отопления. Словом, агрегат сделает все, чтобы поддержать в квартирах выбранную собственниками температуру. Так ситуация выглядит, если теплоузел настроен на один режим.

– Но жители могут выбрать два режима, – объясняет Александр Скоробогат. – Например, по опыту работы с многоквартирными домами могу сказать, что чаще всего температурный режим в помещениях устанавливается по следующей схеме:

6.00–10.00 – 20–21°C,
10.00–16.00 – 18–19°C,
16.00–22.00 – 20–21°C,
22.00–6.00 – 18–19°C.

Как видим, в течение рабочей недели теплоузел хорошенько прогревает помещения в часы, когда большинство жителей находится дома, а днем и по ночам слегка снижает температуру для экономии энергии и средств все тех же жителей.

На выходных умный автоматический теплоузел позволяет поддерживать другой режим отопления, например:

7.00–24.00 – 20–21°C,
24.00–7.00 – 18–19°C.

Зачем нужны эти температурные головоломки? Только для выгоды жителей, конечно. Ведь понижение температуры отопления в доме на 1 градус, по мнению специалистов, дает 5–7% экономии при оплате счетов.

Слишком горячая вода вредит трубам!

Такой же хитрый фокус применим к горячей воде. Автоматический теплоузел готов регулировать температуру воды в зависимости от времени суток, что позволяет не раскошегивать его понапрасну ночью, когда в доме все равно никто не моется. Поддержание температуры в системе горячего водоснабжения жилых многоквартирных зданий производится обычно по следующей схеме:

В рабочие дни:
6.00–23.00 – 50–52°C,
23.00–6.00 – 42–45°C;
В выходные дни:
8.00–24.00 – 50–52°C,
24.00–8.00 – 42–45°C.

Нужно заметить, что остаются жители, которые недовольны температурой горячей воды. Они справедливо замечают, что деньги за приготовление воды мы платим такие, что из крана должен хлестать даже не кипятком, а пар! Однако специалист Александр Скоробогат говорит, что кипяток способен даже сильно повредить и кошелькам жителей (очень уж будет дорог), и системам внутреннего водоснабжения дома:

– Частой проблемой в системах горячего водоснабжения является зарастание подающих и циркуляционных трубопроводов. Интенсивное зарастание может быть вызвано завышенными параметрами температуры воды, подаваемой в квартиры. Максимально допустимая температура подачи горячей воды составляет 55°C. При температурах горячей воды в пределах +58–60°C отложение на внутренних стенках трубопроводов горячей воды увеличивается примерно в восемь-десять раз.

Большие перспективы: регулируйте все сами!

Однако вернемся к нашим теплоузлам. Если в доме установлен теплоузел старой элеваторной системы, регулировать его в зависимости от температуры наружного воздуха, а тем более по времени суток, не получится. Такие теплоузлы управляются вручную, а значит, при наступлении холодов или оттепели в подвал должен спуститься мастер и настроить агрегат заново. Конечно, ручная настройка может задержаться, и тогда в квартирах станет

слишком холодно или жарко, вдобавок она не будет особо точной. Умные же процессоры автоматических теплоузлов способны на чудеса. Недавно мы писали о доме по улице Лемешу, 17 в Риге, где процессор теплоузла подключен напрямую к компьютеру старшего по дому. Представитель жителей может хоть каждые пять минут заглядывать в программу и при помощи датчиков, установленных в самых холодных квартирах, проверять, не мерзнут ли его соседи. «Если вижу, что в какой-то квартире меньше 18 градусов, подбавляю тепла, не отходя от компьютера», – похвалился нам старший.

– Установка автоматического теплоузла действительно позволяет эффективнее управлять отоплением и горячим водоснабжением дома, – согласен Александр Скоробогат. – Наша компания *Termoteks* реконструировала много теплоузлов и убедилась в том, что это приносит жителям только комфорт и выгоду. Мы отличаемся от других компаний тем, что предлагаем поэтапную реконструкцию теплоузлов.

Инвестиции постепенные, зато выгода – уже сегодня

Стоимость полной замены теплоузла в среднем доме колеблется от 6000 до 8000 евро. Однако жители могут заказывать работы постепенно. Как правило, сначала в доме проводится модернизация контура отопления, а на следующий сезон – контура горячей воды.

– Мало того, что в некоторых домах жители начинают меньше платить за подогрев воды, – говорит Александр, – во многих домах в процессе модернизации теплоузла мы устанавливаем циркуляционные насосы и регуляторы, управляемые процессором. Это позволяет ликвидировать проблемы с циркуляцией горячей воды, а это снова экономия для жильцов, потому что не приходится по пять минут спускаться холодную воду, чтобы дождаться горячей.

В общем, если собственники квартир решат, что до нового отопительного сезона готовы модернизировать устаревший теплоузел, милости просим в компанию *Termoteks* (+371 29421774, +371 67255005). Здесь же клиентов проконсультируют по любым вопросам внутренних систем отопления и окажут профессиональную помощь. **B**