

Делаем Вместе!

**«ХОТИМ СМЕНИТЬ
УПРАВЛЯЮЩЕГО!»**

– ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР

Стр. 4–5

**КАК ПОЛУЧИТЬ
ДЕНЬГИ
НА УТЕПЛЕНИЕ?**

Стр. 3

№7 (71), июль 2014

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ПОЧЕМУ ПРОДОЛЖАЮТ ПАДАТЬ БАЛКОНЫ?

В кооперативном
доме снова жертвы,
зато в Саласпилсе
нашли решение

Стр. 10



Стр. 5

НАДЕЖДА УМИРАЕТ ПОСЛЕДНЕЙ

Центр защиты прав
потребителей против
нечестных управляющих:
есть ли смысл жаловаться?



ХОЗЯЙСКАЯ ЗЕМЛЯ СТАНЕТ ДЕШЕВЛЕ

✉ «Весной в газетах писали, что Сейм вот-вот отменит принудительную аренду земли под многоквартирными домами, а потом проблему снова замяли. Депутаты ушли на каникулы и ничего не сделали? Мы по-прежнему получаем жуткие счета за аренду: по 21 евро на трехкомнатную квартиру в квартале!»

Необходимо пояснить, что Сейм не обещал отменить принудительную аренду земли. Речь шла об отмене компенсации налога на недвижимость, которую жильцы платят землевладельцу вдобавок к разорительной аренде. Кстати, компенсация тоже немаленькая, 1,5% от кадастровой стоимости участка в год.

В конце июня Сейм принял поправки к Закону о приватизации государственных и муниципальных жилых домов и компенсацию налога отменил. Теперь владельцы квартир должны платить хозяину только за аренду. Местами плата за землю благодаря отмене компенсации снизится на 30–40%.

Изменения вступят в силу с 1 января 2015 года. А ведь спорная норма, которая установила это компенсацию, была введена в 2010 году одновременно с поправками, которые ограничили рост арендной платы за землю до 25% в год.

«Вскоре Конституционный суд по иску землевладельцев снял 25-процентное ограничение, – комментирует Сергей Долгополов, председатель парламентской Комиссии по государственному управлению и делам самоуправления. – Но требование компенсировать землевладельцам земельный налог в то время сохранилось. Поэтому смысл поправки – восстановление справедливости. Теперь землевладельцы не смогут прибавлять суммы налога к арендной плате, как это происходило до сих пор».

Также теперь в законе появились критерии для определения размеров участка хозяйской земли, приписанного к дому. В случаях спора о размере участка при доме владельцы квартир смогут инициировать пересмотр его размера и отказаться от лишних квадратных метров.

Провести опрос или общее собрание собственников о площади функционально необходимого участка сможет любой из владельцев квартир. «Если все жильцы согласятся с тем, что платить аренду за «футбольные поля» вокруг дома не рационально, заявление поступит в самоуправление, которое должно будет решить этот вопрос. Муниципальные власти могут сами решать, как измерить функционально необходимые участки, как определить их площадь», – говорит Долгополов.

За перемеры земли жильцам придется заплатить, но в столице, по разным данным, от вступления этой нормы в силу выиграет примерно половина жителей многоквартирных домов, построенных на частной земле.

«И еще один важный момент: в этом законе мы обязали правительство до конца следующего, 2015 года, разработать и подать на рассмотрение Сейма законопроект, который прекратит существование раздельной собственности окончательно, – обнаддеживает депутат. – Предполагаю, что через год жильцы таких домов смогут выкупить «свою» землю по особым условиям». **B**

«ПИСЬМО СЧАСТЬЯ» ОТ RĪGAS SILTUMS

✉ «Проживаю в Риге, мой дом обслуживает кооператив Purvciems. Недавно мы получили «письма счастья» от Rīgas siltums, в которых информация о долгах дома за полученную теплоэнергию. С тревогой обнаружила, что только с апреля по май 2014 года задолженность по дому составила 4000 евро. Похожие письма получили все 20 домов кооператива

Выходит, что только по моему дому долг составляет более 50 евро, что не соответствует действительности: в большинстве своем наши жильцы люди честные и ответственные. Но больше всего я удивилась, когда письмо похожего содержания показали мне родители, проживающие в жилмассиве Краса. Их дом обслуживает кооператив Tīņiži, долг дома составляет 3,9 тысяч евро. Выходит, правление кооперативов не справляется с работой! Спасибо Rīgas siltums за информацию, но что делать жителям? Даже страшно, ведь следующую зиму обещают суровую...»

Маргарита

Комментирует руководитель службы информации Rīgas siltums Линда Ренце:

– Наше предприятие действительно разослало письма владельцам квартир в домах, за которыми числятся долги по теплоэнергии. Это делается, чтобы собственники могли вовремя пойти в домоуправление и выяснить, почему счета Rīgas siltums не оплачены. У этого могут быть две причины. Первая, долги самих жителей дома, и в таком случае собственники квартир должны требовать, чтобы управляющий поактивней работал

с должниками. Вторая причина, долги домоуправления перед Rīgas siltums. Такое происходит, если жители аккуратно платят по счетам, но управляющий не перечисляет их деньги поставщику услуг. К сожалению, наше предприятие не знает, по какой причине обслуживающая организация не оплатила счет, это должны выяснить сами жители. Так что наши письма – это повод владельцам собраться и серьезно побеседовать с управляющим. Ведь, если долги продолжат накапливаться, дом останется без отопления и горячей воды.

Мы сообщаем жителям о тепловых долгах заблаговременно, чтобы до начала отопительного сезона они могли во всем разобраться, вместе с управляющим разработать план работы с должниками, а если причина в нечестности самого домоуправления – выбрать новую обслуживающую организацию. Главный совет: не ждите, что ситуация исправится сама. Действуйте и помните, что собственник квартиры имеет право получить всю актуальную информацию о финансах дома, а общее собрание собственников может принять план выхода из кризиса, обязательный для управляющего. **B**

ПРАВА НАНИМАТЕЛЕЙ ЗАЩИТИЛ СУД

Выселить при смене владельца квартиры? Нельзя!

Конституционный суд защитил права нанимателей квартир и полностью опрокинул планы Министерства экономики. Историческое решение, не подлежащее обжалованию, было принято 7 июля 2014 года. Суд Сатверсме признал, что договора найма, заключенные прежними хозяевами квартир или домов, являются обязательными для новых владельцев и их конституционных прав не ущемляют. Это значит, что выселять нанимателей после перепродажи недвижимости нельзя!

Скандалная история началась в конце 2013 года, когда Министерство экономики представило обществу проект нового Закона о найме жилых помещений. Да, обновленной редакции закона ждали в Латвии все: и жильцы, и хозяева недвижимости, и юристы, защищающие права обеих сторон. Но то «творение», которое вышло из-под пера специалистов Минэкономики, разочаровало всех.

Проект закона сильно ограничивал права нанимателей жилья. Например, предлагалось отменить ныне действующую норму о нерушимости договора найма. Согласно действующему закону, хозяин имеет право продавать и перепродавать квартиры или дома, однако для каждого нового владель-

ца ранее заключенные договора найма являются обязательными. То есть сколько бы собственников квартиры не сменилось, а жилец, подписавший договор на аренду, переезжать не должен. Выселить его из жилья можно только по решению суда за серьезные нарушения, например, за долги по коммунальным платежам.

Многим квартиро- и домовладельцам это доставляет хлопоты, ведь судебные дела длятся годами, а долги тем временем накапливаются. Однако честных жителей нормы Закона о найме защищают. Они уверены, что хозяин не может выкинуть их на улицу просто потому, что сегодня у него плохое настроение. В новом же Законе о найме предусматривался порядок

бессудебного выселения. Если бы закон был принят, во многих случаях хозяева могли бы выводить нанимателей под белы руки просто так, хватило бы только присутствия полиции.

Однобокий проект закона вызвал возмущение правозащитников, общественных организаций и особенно жильцов хозяйских домов. Правительство тоже документ не одобрило, но в целом заняло выжидательную позицию.

Только в июле стало наконец-то понятно, что наскоро состряпанный закон принят не будет. Свое слово сказал суд Сатверсме, подтвердивший, что новые владельцы недвижимости обязаны выполнять условия договоров найма, заключенных прежними хозяевами.

Признать, что «старые» договора не соответствуют 105 статье Конституции, требовал Дидзис Калниньш, аналогичную просьбу подала коллегия гражданских дел Рижского окружного суда. В обоих заявлениях предполагалось, что норма Закона о найме чрезмерно ограничивает права владельца квартиры на пользование

собственностью без помех. Мол, купил человек квартиру для собственного проживания, а заселиться не может, потому что там незнакомый дядечка-арендатор обнаружился...

Жалобу господина Калниньша суд отклонил сразу, потому что заявитель не предоставил дополнительных пояснений. Жалоба же коллегии гражданских дел Рижского окружного суда касалась квартир, проданных с аукциона. Тут суд Сатверсме тоже новым хозяевам спуска не дал и прямо заявил, что право жильцов находиться в квартире определено законодательством и права новых хозяев объекта этим никак не нарушаются. Покупатели же квартиры сами должны понимать, что при участии в аукционе идут на известный риск: жилище может быть сдано в аренду, о чем до его покупки было неизвестно.

Интересно, что заодно суд Сатверсме взял на себя часть работы Министерства экономики и заранее оценил возможные альтернативные способы примирить новых владельцев квартир с арендаторами. Например, в проекте обновленного Закона о найме умные головы Минэкономики предла-

гали признавать силу только тех договоров найма, которые занесены в Земельную книгу. Судьи же указали: закрепление договоров в Земельную книгу, как единственная мера защиты нанимателей, эффективным решением не станет. Во-первых, для этого требуется решение обеих сторон – и хозяина, и нанимателя (что делать, если квартировладелец воспротивится?) Во-вторых, незавидная судьба ждет жильцов с маленькими доходами, которым просто не хватает денег на занесение отметки в Земельную книгу. Выходит, что чиновники едва не протолкнули проект закона, который не только не решал проблем нанимателей и владельцев недвижимости, но и ухудшал ситуацию!

Вскоре после заседания Конституционного суда министр экономики Вячеслав Домбровский заявил, что «проект Закона о найме жилых помещений будет отозван, министерство должно подготовить новое, более качественное предложение». Это значит, что наниматели квартир могут перевести дух: полностью об их правах в Латвии еще не забыли. **B**

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:

- *Veselības 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 *Dzirciems*, 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 21 августа

МЕЖДУ ДОМАМИ РАЗДЕЛЯТ 170 МИЛЛИОНОВ

Известны новые правила, по которым будут выделять средства ЕС на утепление

А. ШЕВЧЕНКО

В июле Кабинет министров принял практически новые правила, по которым жители смогут получить деньги ЕС на утепление домов. Европа снова готова раздавать миллионы евро, однако теперь дома смогут вернуть только 35% от общей стоимости работ вместо 50%, которые выплачивались до 2013 года. Впрочем, в программу внесены и другие поправки и менее выгодной она точно не стала.

Всего до 1 июля 2014 года в Латвии было реновировано около 400 многоквартирных домов и во всех случаях привлекались средства ЕС. По программе, действовавшей до 2013 года, будут реновированы еще 470 многоэтажек. Для Латвии это немало, целых 2,3% от общего жилого фонда, насчитывающего 25 тысяч жилых зданий. Самым активным регионом стала Курземе – 266 утепленных домов, а в хвосте оказалась Латгалия – всего 35 проектов.

По условиям программы, действовавшей до 2013 года, владельцы утепленного дома получали обратно половину стоимости работ. Но уже в 2009 году, когда реновация началась, политики предупреждали: «Таких выгодных условий в Латвии больше не будет! Уважаемые жители, торопитесь участвовать!»

Однако сейчас непонятно, кто выиграл больше: дома, которые утеплились по старой программе, или дома, дождавшиеся новых правил игры на 2014–2020 год. Внешне софинансирование утепления за счет ЕС уменьшилось до 35%, однако Министерство экономики предлагает жильцам другие бонусы.

В Минэкономике говорят, что в поправках к правилам КМ старались устранить недостатки старой программы: большую бюрократию, а также недостаточный контроль работ со стороны Латвийского агентства инвестиций и развития (LIAA). Бюджет новой программы внушительный: 176 миллионов евро, из которых 150 миллионов в наши дома готов вложить Европейский фонд регионального развития (ERAF).

Для участия в программе владельцы квартир должны принять общее решение об утеплении, для чего потребуются две трети голосов всех собственников. Затем они должны заказать энергоаудит и проект упрощенной реновации дома. На данном этапе все расходы несут сами собственники. Дальше же начинается интересное: уполномоченный представитель дома отправляется в финансовое учреждение *Altum*, специалисты которого проконсультируют его об участии в программе и помогут подготовить заявку на софинансирование. Финансовое учреждение гаран-

тирует дому 100% займ на утепление, а также заключит с уполномоченным представителем жителей договор цессии, согласно которому сам *Altum* сможет заниматься взысканием долгов с неплательщиков из числа собственников утепленного дома.

Кредит на утепление дому выдают с тем условием, что запланированная экономия тепла после реновации составит не менее 30% в год и жители станут тратить на отопление не более 90 kWh/m² теплоты в год. При этих условиях дом получит кредит со сниженной процентной ставкой (2%+EURIBOR). А если после реновации будет достигнут соответствующий уровень энергоэффективности, дому 35% кредита просто спишут. Произойдет это после первого же полного отопительного сезона и соответствующего отчета уполномоченного жителями лица.

Ожидается, что новая программа поможет утеплить около 1700 многоквартирных домов, а заявки на финансирование собственники смогут подать уже в конце 2014 года. **В**



- ✓ 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!**



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 Mūkusala»

Тираж: 20 000

КАК ПОМЕНЯТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО

Право выбирать обслуживающую организацию – основное право владельцев жилья

Марина МАТРОНИНА

В июле к нам обратился читатель с простой просьбой: «Расскажите, как правильно сменить компанию, обслуживающую дом!» Право в любое время выбрать или заменить управляющего является одним из основных прав владельцев дома. Однако многие из нас до сих пор не знают, как это право реализовать. На вопросы отвечает глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

Прийти к общему решению

Решение о переходе от одного управляющего к другому владельцы дома могут принять только сообща, большинством голосов. Это значит, что в 80-квартирном доме за новое домоуправление должны проголосовать собственники, представляющие не менее 41 квартиру.

В Законе о квартирной собственности говорится, что проголосовать за расторжение старого договора и заключение нового собственники могут как на общем собрании, так и во время письменного домового опроса.

Правила организации общего собрания и опроса подробно описаны в Квартирном законе. Например, если решение принимается без созыва общего собрания собственников – путем опроса, управляющий или другое доверенное лицо сообщества собственников квартир высылает собственнику квартиры письменный проект решения по соответствующему вопросу, а также документы, связанные с принятием решения. Устроитель опроса должен указать срок, до которого владелец квартиры имеет право голосовать «за» или «против». Срок не может быть короче двух недель с момента отправки проекта решения. Если владелец квартиры не предоставил письменный ответ в соответствующий срок, считается, что он голосовал против принятия решения.

Если жители решают сойтись на общее собрание, они должны помнить: такое собрание собственников созывается по инициативе одного или нескольких владельцев квартир или управляющего в порядке, предусмотренном законом. На общем собрании собственников каждый владелец должен быть приглашен не позже, чем за неделю, путем письменного или любого другого приглашения, установленного сообществом владельцев квартир. В приглашении указывается место, время и рабочий порядок собрания.

Общее собрание собственников имеет право принимать решения,



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

если в нем принимают участие владельцы, представляющие не менее половины всех квартир собственности. Если определенное количество владельцев квартир не является на собрание, оно считается состоявшимся.

«Немой» управляющий – плохой признак

Какое бы ни было принято решение о смене управляющего, владельцам квартир важно правильно составить протокол голосования (подробнее об этом – в Законе о квартирной собственности). Руководитель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал, каких подводных камней следует опасаться жителям.

– **Обычно смена управляющего в доме начинается с того, что жителям не нравится работа прежнего домоуправления.**

– В доме появляется один или два жителя, которые считают, что управляющий работает плохо и не выполняет их пожеланий. Лично я считаю, что в первую очередь таким людям важно подойти к управляющему и поговорить. Может оказаться, что причина «небрежности» в другом. Например, управляющий много раз предлагал жителям косметический ремонт или замену труб, а владельцы отказались делать ремонтные накопления. Может быть и так, что все деньги дома уходят на погашение долгов, оставленных старым управ-

ляющим. Таким было осознанное решение самих жителей, а возвращать долги и одновременно делать накопления на ремонты для людей обременительно, поэтому работы отложены на будущее не по вине управляющего.

– **Вы описываете какую-то идеальную ситуацию. Чаще бывает, что управляющий ничего недозволенным не объясняет, даже документы не показывает.**

– А вот это первый признак того, что управляющего пора менять. Но опять-таки остальным жителям нужно удостовериться, что проблема не придумана одним-двумя соседями. На моей практике бывало, что люди, желавшие сами управлять своим домом, специально вызывали на конфликт обслуживающую организацию и оговаривали ее. Если же управляющий действительно нарушает права собственников на информацию о доме, это тревожный звоночек.

Другая сторона: опасайтесь кляузников

– **Часто бывает, что знать правду о доме хотят двое-трое владельцев квартир, а остальные шестьдесят-восемьдесят ничем не интересуются. Могут ли недовольные, но малочисленные активисты добиться смены управляющего?**

– Согласно Закону о квартирной собственности любой владелец квартиры дома имеет право созвать общее собрание и вынести на его повестку вопрос смены управляющего. Да, для принятия решения требуется собрать более 50% голосов собственников квартир. Но все начинается именно с двух-трех активистов. Остальные жильцы, услышав о таком общем собрании по вопросу смены обслуживающей организации, должны сами ознакомиться с сутью конфликта. Увы, в некоторых случаях смену управляющего затевали злостные неплательщики, на которых действующая обслуживающая организация грозилась подать в суд. Или люди, пойманные на воровстве воды, заявляли управляющему: «Мы ничего не пожалеем, только бы вас сменить!»

– **Может, лучше пригласить на собрание старого управляющего, пусть отчитается?**

– Это наилучший вариант. Во время такой встречи жители могут узнать о многих интересных нюансах и самостоятельно решить, нужно ли новое домоуправление.

«Согласно Закону о квартирной собственности любой владелец квартиры дома имеет право созвать общее собрание и вынести на его повестку вопрос смены управляющего».



Не остаться без коммунальных услуг

– **Нового управляющего мы должны утвердить на том же собрании?**

– Лучше всего, если группа активистов уже найдет новую обслуживающую организацию и на том же общем собрании предложит ее всем собственникам.

– **Как быстро старый управляющий должен передать дела?**

– В Законе об управлении написано, что дела он должен передать в течение месяца после окончания полномочий. Полномочия же управляющего решением общего собрания. То есть если жители собрались 1 августа, то прервать отношения с управляющим они могут уже со 2 августа, если только в договоре на управление не предусмотрено, что собственники предупреждают обслуживающую организацию заранее. Я видел договор, по которому дом обязан был предупредить домоуправление за три месяца. На мой взгляд, это слишком большой срок.

– **Может ли дом какое-то время оставаться без управляющего?**

– В Законе о квартирной собственности сказано, что за все происходя-

щее в доме отвечают собственники. После увольнения управляющего дом остается без договоров с поставщиками коммунальных услуг, а в результате и без самих услуг. К нам приходили на консультацию жители и рассказывали, что руководство товарищества собственников сложило полномочия, а владельцы дома не восприняли это всерьез, нового управляющего не выбрали и через пару недель остались без тепла.

– **Как же действовать, чтобы не дожидаться беды?**

– На общем собрании владельцы квартир должны не только выбрать новое домоуправление, но и утвердить проект договора и задания на управление.

Уйти от долгов нельзя

– **Что происходит с нашими долгами, если дом переходит к новому управляющему?**

– Это важный вопрос, особенно в случаях, если в доме авансом проведены большие ремонтные работы. Иногда жители думают, что могут переменить обслуживающую организацию и начать с чистого лица. Но по закону старый управляющий, на основании решения общего собрания вложивший собственные средства в ремонт дома, имеет право выставить

ОЩЕГО?



– Очень просто. Если он вложил средства предприятия, то будет требовать их у дома через суд. Если же в счет оплаты тепла и воды были потрачены ремонтные накопления самого дома, этот долг передается новому управляющему, и любые поступившие по нему средства просто зачисляются в ремонтный фонд дома.

– Я слышала, что перейти от одного частного домоуправления к другому гораздо проще, чем уйти от муниципальной обслуживающей организации. Почему?

– Муниципальные домоуправления продолжают обслуживать дома, жители которых не выполнили требования Закона о приватизации и не переняли дом у самоуправления. Здесь управляющего нельзя сменить, пока собственники не переймут дом. Для этого согласно Закону о приватизации необходимо провести общее собрание, о котором должно быть объявлено за две недели. Собственники квартир в таком случае принимают решение о перенятии дома с баланса самоуправления, а затем на том же собрании могут проголосовать за нового управляющего. За консультацией и практической помощью по этим вопросам собственники должны обращаться в Департамент жилья и среды Рижской думы.

– Жители не верят в возможность устроить общее собрание. Ведь многие сдают квартиры или пускают туда родственников, право же голоса на общем собрании имеют только собственники квартир. Как принять решение за отсутствующих?

– Собственник жилья имеет право выдать доверенность для голосования. Ее можно написать на имя нанимателя, родственника или соседа в свободной форме (для надежности доверенность можно выдать на один день, указав день голосования). Нотариального заверения такой документ не требует.

– Предположим, что наш дом выбрал нового управляющего, а старый сопротивляется, уходить не желает и продолжает выставить счета. Кто считается настоящим управляющим?

– Новая обслуживающая организация. В Законе о квартирной собственности написано, что решение общего собрания можно отменить только решением суда или решением такого же общего собрания.

– И все-таки кому жители должны платить деньги?

– Новый управляющий обязан заключить договора с поставщиками и несет ответственность за дом. Поэтому я считаю, что жители должны оплачивать счета новой организации, она же в случае необходимости делает взаимозачет со старым управляющим. **В**

НАДЕЖДА УМИРАЕТ ПОСЛЕДНЕЙ

Чем обиженному жителю может помочь

Центр защиты прав потребителей?

А. ШЕВЧЕНКО

В этом году Центр защиты прав потребителей получил больше жалоб на качество коммунальных услуг и управления домом, чем за весь 2011 год. Вывод: либо качество обслуживания домов упало, либо жители поверили в эффективность ЦЗПП. Один управляющий на днях честно заявил: «Вы вот пишете, что жителям некуда пожаловаться на обслуживающие организации, но это не так. По опыту скажу: заявление в ЦЗПП – самый эффективный способ добиться своего!»

Мы отправились в Центр защиты прав потребителей (ЦЗПП), чтобы выяснить, чем здесь помогают клиентам домоуправлений и коммунальных предприятий. Илзе Жунде из отдела информирования потребителей сообщила, что каждый год центр рассматривает жалобы сотен жителей, недовольных обслуживанием квартир.

Число жалоб на коммунальщиков в ЦЗПП постоянно растет. Если в 2011 году здесь приняли 54 заявления, то в 2013 году – уже 134. С 1 января 2014 года специалистам центра поступило уже 66 жилищных жалоб, причем в 76% случаев посетителям хватило простой консультации юристов, в 6% случаев жалобы пришлось переслать в другие компетентные учреждения. Еще в 5% случаев специалисты ЦЗПП взялись за дело и добились положительного для жителей решения.

– В целом тема коммунальных услуг остается в «топ-3» среди жалоб, – призналась Илзе Жунде. – Многие владельцы квартир и наниматели недовольны управлением дома, большими потерями воды, необоснованным повышением платы за обслуживание или найм. Сообщают нам и о домах, которые после наступления отопительного сезона не подключены к теплу.

Лига Жуковска, юристконсульт Департамента консультаций и жалоб рассказала, что в этом году ЦЗПП рассматривает особенно много жалоб на расчет потерь воды. Это связано с новой редакцией правил Кабинета министров №1013. Напомним, что осенью 2013 года вступил в силу другой порядок оплаты общедомовой разницы между показаниями счетчиков воды. Если раньше каждый владелец или наниматель квартиры оплачивал коррекцию пропорционально использованному кубометрам, то теперь потери воды делят поровну между всеми квартирами.

Однако управляющий имеет право выставить счет за все домовые потери воды нарушителям внутреннего порядка (если такие в доме имеются). В правилах № 1013 сказано, что в первую очередь разницу по воде должны оплачивать жители, которые:

- в течение, как минимум, трех месяцев подряд не сдавали показания квартирных счетчиков;
- вообще не установили квартирных счетчиков воды;
- повторно не пустили управляющего в квартиру для проверки состояния счетчиков;
- повредили счетчики, используют счетчики без пломб, с поврежденными пломбами;
- используют счетчики, срок верификации которых истек более трех месяцев назад.

В свою очередь, если все владельцы квартир сдали показания счетчиков вовремя, но в доме все равно образовались потери воды, плата за них делится пропорционально числу квартир в доме.

– Владельцы квартир не обратили внимание на изменения в нормативных актах, – говорит юристконсульт ЦЗПП, – однако это не освобождает их от обязанности платить. У нас был случай, когда одному владельцу квартиры домоуправление выставило счет на 700 евро за все домовые потери воды. Что сделали мы? К сожалению, только пояснили посетителю, что управляющий действует на законном основании.

– Мы принимаем жалобы на самые разные нарушения со стороны домоуправлений и в сложных случаях запрашиваем информацию у самих управляющих, – продолжает Лига Жуковска. – Высылаем письма, просим объяснений, сами поясняем домоуправлениям нормативные акты. Предположим, человек получил

квартирный счет, из которого нельзя понять, за какие услуги он должен заплатить. В письме ЦЗПП управляющему будет указано, какие законные нормы предприятия нарушило при выписке счета, будет дан срок на исправление ошибки. Обычно этот метод действует хорошо, и обслуживающая организация принимает наши рекомендации. На моей практике не было случая, чтобы управляющий полностью игнорировал ЦЗПП. Как правило, в ответных письмах предприятия и частники сообщают, что недоработка исправлена.

Что случается, если управляющий не исправляется даже после вмешательства Центра защиты прав потребителей? Илзе Жунде говорит, что следующий шаг обиженного жителя – обращение в суд. Но в некоторых случаях ЦЗПП все-таки берет дело под контроль, и это заканчивается крупными штрафами для нарушителей:

– Мы имеем право оценивать честность коммерческой практики домоуправления или поставщика услуг и справедливость заключенных им договоров. Что именно мы называем нечестной коммерческой практикой? Любые действия, в результате которых потребители остаются обманутыми. В отдельных случаях, например, в отношении к компаниям по вывозу мусора, мы оцениваем, насколько их договора (а следовательно, и плата за услуги) соответствуют Закону об обслуживании отходов.

Можно ли с помощью ЦЗПП выяснить, куда пропали деньги жителей, или провести проверку финансовой деятельности управляющего?

– К сожалению, нет, – отвечают специалисты. – Если владельцы квартир подозревают обман, то на действия муниципального домоуправления они могут пожаловаться в самоуправление, на частное же предприятие – только в суд. Хорошо, если управляющий согласен сотрудничать с владельцами квартир и предоставить документы. В таком случае жители могут заказать независимый аудит предприятия. Если же управляющий документов не дает и ревизоров на порог не пускает, единственный путь обиженных – в суд.

Получить консультацию юристов и подробнее узнать о порядке жалоб в ЦЗПП можно по телефону центра: **65452554. В**



ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ БРОШЕНЫ ГОСУДАРСТВОМ

Вы не ходите на общие собрания членов кооператива? Не удивляйтесь, если вашими деньгами распорядится кто-то другой!

Марина МАТРОНИНА

Парламент Латвии несколько лет усердно работает над законами, касающимися обслуживания жилья. Однако жилищные кооперативы оказались на обочине общего движения. Главная их проблема – владельцам квартир некуда пожаловаться на действия правления. «Мы снова ждем помощи от государства», – говорит Валтер Кагайнис, бывший руководитель *Pavadonis* – крупного кооперативного общества собственников жилья, обслуживающего 34 дома Риги.

Валтер Кагайнис примечателен тем, что в 1998 году возглавил новую Ассоциацию кооперативных обществ и представлял интересы товарищей в Сейме.

– Нам пришлось объединиться для защиты, – говорит он сегодня. – В конце девяностых права кооперативных обществ ущемлялись и самоуправлением, и государством. Депутат парламента Юрис Добелис так вообще прямым текстом с трибуны говорил: «Старые советские кооперативы нужно разогнать! Там сплошное воровство!» Но мы не хотели погибать, и нашей ассоциации удалось этот негатив переломить.

– Как справились-то с Добелисом?

– Я лично участвовал в заседаниях народно-хозяйственной комиссии Сейма, защищая исторические коопе-

ративы. Мало-помалу депутаты к нашему мнению прислушались и начали конструктивные переговоры.

– А почему работа ассоциации теперь свернута?

– Мы добились главного: в Латвии был принят приемлемый Закон о кооперативных обществах. Наша работа постепенно сократилась, организация заморожена. Но в нынешней ситуации такая ассоциация снова бы пригодилась. В кооперативном хозяйстве сложности: старый Закон о кооперативах вступил в противоречие с новыми Законами об управлении и квартирной собственности.

– Каким законом сейчас руководствуются председатели кооперативов и жители?

– Юристы говорят, что определяющим для нас является все-таки Закон о кооперативных обществах. Но

на практике происходит обратное – в жилищных кооперативах работа подгоняется под Закон о квартирной собственности и Закон об управлении. Мое мнение: логичные действия обществ от этого останавливаются, а права собственников кооператива – ущемляются.

– Пример приведете?

– Разумеется: Закон о кооперативных обществах не подразумевает возможности принимать решения путем опроса собственников квартир, только на общем собрании. А Закон о квартирной собственности дает людям голосовать письменно, не сходясь вместе. Возникают накладки. Вот конкретный пример: жители моего собственного дома собрались и единогласно приняли одно хозяйственное решение. Однако через пару месяцев представители кооператива прошли по

квартирам и собрали подписи против этого первоначального решения. Когда говоришь с хозяином квартиры с глаз на глаз, его легко убедить... Так кто прав? Я считаю сбор подписей членов кооператива нелегитимным. Так несогласованные законы открывают широкие возможности для спекуляции.

– В редакцию действительно часто приходят жители кооперативных домов, совершенно сбитые с толку новыми правилами...

– Сбиты с толку и сами кооперативы. Например, у нас в «Павадонисе» была развернута целая компания по заключению индивидуальных договоров с владельцами квартир. Однако деятельностью кооперативного общества согласно Закону о кооперативных обществах управляют сами члены кооператива, поэтому никакой индивидуальный договор на управление им не нужен! Все регулирует устав кооператива. Если же члены считают, что нормы устава недостаточны, лучше дополнить устав, а не мудрить с договорами.

– Нужен ли индивидуальный договор с кооперативом владельцу квартиры, который не является его членом?

– Это совсем другое дело, договор в таком случае необходим.

– А скажите, господин Кагайнис, выгодно ли сейчас вступать в кооператив людям, которые только что приобрели квартиры в кооперативных домах?

– Большинство собственников не почувствует разницы. Видите ли, главный смысл участия в кооперативе – это активное участие в его деятельности, а большинство членов кооперативов не приходят даже на отчетные собрания.

– Расскажите, как именно кооперативы отчитываются перед собственниками о расходовании домашних средств, о повышении платы за обслуживание жилья и т.д.?

– Согласно Закону о кооперативных обществах каждый кооператив обязан собирать ежегодное собрание. Даты его созыва прописаны в уставе каждого кооператива отдельно. Именно на собрании владельцам квартир предоставляют всю важную информацию. Но что греха таить! – в некоторых кооперативах отчетные собрания не проводят.

– Куда жаловаться на кооператив, который не отчитывается

ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ ЗАКОНА О КООП

КОГДА СОЗЫВАЕТСЯ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ В КООПЕРАТИВЕ?

Статья 38. Общее собрание членов (собрание уполномоченных) кооперативного общества

(1) Общее собрание членов является высшей управленческой структурой кооперативного общества. Оно может быть очередным или внеочередным.

(2) Очередное общее собрание членов (собрание уполномоченных) созывается правлением ежегодно не позднее четырех месяцев после завершения года хозяйственной деятельности, а для общества, объем деятельности которого превышает критерии, упомянутые в части второй статьи 24 закона «О годовых отчетах предприятий», – не позднее семи месяцев после завершения года хозяйственной деятельности. На этом общем собрании членов (собрании уполномоченных) проверяется и утверждается годовой отчет о хозяйственной деятельности

общества, бюджет и план деятельности текущего года.

КАК СОЗВАТЬ СОБРАНИЕ, ЧТОБЫ ПЕРЕИЗБРАТЬ ПРАВЛЕНИЕ?

(3) Для решения особых вопросов правление кооперативного общества при необходимости в определенном уставом порядке может созывать внеочередное общее собрание членов (собрание уполномоченных). Внеочередное общее собрание членов (собрание уполномоченных) правление должно созывать и в том случае, если в определенном уставом общества порядке этого требует по меньшей мере одна десятая часть членов (одна треть уполномоченных) или ревизионная комиссия (ревизор). Если правление в месячный срок со дня подачи требования не созывает общее собрание членов (собрание уполномоченных), его созывает ревизионная комиссия (ревизор).

(4) Правление в определенном уставом общества порядке и в установленный срок должно

сообщить членам о месте, времени и повестке дня проведения общего собрания членов (собрания уполномоченных).

КАКИЕ ВОПРОСЫ НЕ МОГУТ БЫТЬ РЕШЕНЫ БЕЗ СОБРАНИЯ?

Статья 39. Правомочность общего собрания членов (собрания уполномоченных) кооперативного общества

(1) Исключительно общее собрание членов вправе:

1) избирать и отзывать уполномоченных, которые на собрании уполномоченных правомочны принимать решения по вопросам, которые согласно второй части данной статьи находятся в компетенции членов;

2) избирать и отзывать председателя правления, членов совета и правления, членов ревизионной комиссии (ревизоров) или присяжных ревизоров и ликвидационную комиссию общества;

3) устанавливать размер вознаграждения для правления и членов совета, членов ревизионной комиссии (ревизора) или присяжного ревизора и членов ликвидационной комиссии;

4) принимать изменения в правах представительства, доверенных членам правления.

ЧТО РЕШАЕТ СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ?

2) Общее собрание членов (собрание уполномоченных) вправе:

1) после сообщения правления и ревизионной комиссии (ревизора) или присяжного ревизора рассматривать и утверждать отчет о хозяйственной деятельности за истекший год;

2) утверждать подготовленный правлением бюджет общества и план деятельности на текущий год;

3) устанавливать вступительный взнос (если таковой предусмотрен уставом общества) и размер членского взноса;

4) рассматривать жалобы на решения совета или правления;

ТИВЫ ТВОМ

перед собственниками или как-то иначе нарушает устав?

– Это и есть вопрос, который Сейму следовало бы решить с помощью нового Закона о кооперативах. Куда обращаться обиженному жителю? Кооперативы – независимые предприятия, сегодня ни дума, ни государство не могут регулировать их хозяйственную деятельность.

– Но я не хочу вмешиваться в хозяйственную деятельность! Я хочу пожаловаться на нарушение моих прав собственников.

– С такими заявлениями можно обращаться в Центр защиты прав потребителей, в прокуратуру и даже столичную Управу по найму. Но скажу со всей откровенностью, что никто в Латвии не хочет такими делами заниматься. Жители повсюду получают от ворот поворот – и совет самим обращаться в суд.

– Приведу самую частую жалобу: правление кооператива транжирит средства домов, а ревизионная комиссия закрывает на это глаза. Что делать жителям?

– Давайте вспомним, что ревизионная комиссия избирается на общем собрании кооператива вместе с правлением. Если в кооперативе «карманный» ревизор, то собственники квартир могут винить только себя.

– Почему это?

– Потому что они систематически не посещают выборные собрания. А Закон о кооперативах говорит следующее: если на первое собрание не пришло простое большинство членов

кооператива, то действующий председатель созывает повторное собрание, которое имеет право принимать любые решения в любом составе. Главное, чтобы присутствовало хотя бы два человека.

– Два человека имеют право выбирать правление и ревизоров, утверждать сметы и планы, касающиеся тысяч квартир?

– Да.

– Что делать, если мы прозвонили собрание, но настолько возмущены действиями председателем, что хотим инициировать внеочередные выборы?

– Вы имеете на это право. Собрав подписи 10% членов кооператива, инициативная группа обращается к действующему председателю с требованием созвать внеочередное собрание. Если правление кооператива игнорировало просьбу, то созвать собрание может ревизор.

– Что, если на внеочередном собрании опять нет кворума?

– Действуют те же правила, что при обычном собрании. На повторной встрече жители могут переизбрать правление кооператива, даже если пришло всего три человека.

– Может ли дом отделиться от кооператива?

– Да, и тут согласно Закону о квартирной собственности потребуются голосование общего собрания собственников квартир данного дома. Для смены управляющего достаточно голосов простого большинства соб-

ственников. В нашем кооперативе один дом отделился так.

– Может ли кооператив сдавать общие помещения – например, колясочную – не получив согласия от собственников квартир?

– Зависит от того, каким образом общая собственность занесена в Земельную книгу. В советское время все имущество кооперативов считалось общим. При приватизации же мы зарегистрировали квартиры и идеальные части общей собственности дома, как отдельные собственности. Может быть, Латвия с этим поторопилась. Может быть, не стоило этого делать.

– Разве плохо вышло?

– В Европе во многих странах дома полностью принадлежат кооперативным обществам, и это упрощает управление общей собственностью. У нас же в процессе разделения применялись разные варианты. В одних случаях приватизировались кооперативы с общей собственностью, а в других случаях общая собственность оставалась на балансе кооператива и тот получал право распоряжаться колясочными, подвалами и чердаками от своего имени.

– Понятно, но давайте разберемся с правами жителей, которым все-таки принадлежат части общей собственности.

– В таком случае кооператив обязан согласовать аренду колясочной, крыши и т. д. с общим собранием собственников данного дома. Это легитимный путь, который во многих кооперативах не соблюдается.

– Могут ли жители сами поднимать этот вопрос?

– Более того, они имеют право требовать, чтобы плата за аренду помещений была зачислена на счет конкретного дома, а не в общий кооперативный котел (если в уставе кооператива не прописано иначе).

– Хорошо, что вы заговорили об «общем котле». Кооперативы часто устанавливают одинаковую плату на обслуживание своих домов, в то время как Закон о квартирной собственности говорит, что плата должна рассчитываться для каждого дома индивидуально, в зависимости от его нужд.

– В Законе о кооперативных обществах такая деталь не прописана. Но если подходить конструктивно, то каждый кооператив должен смотреть на свою специфику. У нас в Pavadonis в основном были дома 119-й серии, поэтому и плата устанавливалась одинаковая. Но есть в Латвии кооперативы, где разброс серий весьма серьезный. Тогда и плату следовало бы устанавливать дифференцированно.

– Даже в домах одной серии плата может отличаться: одному нужно ремонтировать крышу, а другому – убирать большую прилегающую территорию. Могут ли владельцы квартир требовать, чтобы кооператив рассчитал нашему точную плату по правилам Кабинета министров?

– В Законе о кооперативных обществах этот вопрос не определен,

поэтому каждый кооператив решает вопрос по-своему.

– Надо заметить, что принцип «общего котла» позволяет кооперативам удерживать низкую плату за обслуживание.

– Вы предвосхитили мое пояснение. Как правило, плата за обслуживание в кооперативах ниже, чем в муниципальных или частных домоуправлениях. Вдобавок, когда есть «общий котел», можно выполнять крупные проекты. В мое время Pavadonis выполнял крупные работы по очереди во всех домах, и все оставались довольны. Средства не распыляются по мелочам и сразу виден результат. Я не считаю рациональным, если дома копят копейки и не могут позволить себе простой заделки швов или ремонта крыши.

– В какой помощи нуждаются кооперативы сегодня?

– От самоуправления нам теперь ничего не надо. В свое время мы просили, чтобы местные власти содержали в порядке подъездные пути, особенно с Ригой воевали. Но нынешний созыв Рижской думы занялся дорогами, и вопрос потерял актуальность. А государство должно привести в порядок нормативные документы. Добиться, чтобы Закон о кооперативных обществах сочетался с Законом об управлении и Законом о квартирной собственности. А поскольку даже в лучших кооперативах рано или поздно случаются скандалы, необходима общая организация, которая могла бы выслушивать жалобы жителей и принимать меры. **В**

КООПЕРАТИВНЫХ ОБЩЕСТВАХ

5) (исключен);

6) утверждать решения совета или правления о приеме новых членов и исключении имеющих членов или выходе их из общества;

7) решать вопросы, связанные с реорганизацией или ликвидацией общества, а также о его участии в других коммерческих обществах или выходе из них;

8) принимать решения об учреждении, реорганизации или ликвидации предприятий (предпринимательских обществ) общества;

9) решать вопрос о внесении изменений в устав общества;

10) распределять прибыль за предыдущий год хозяйственной деятельности и устанавливать порядок покрытия убытков;

11) согласно законам и иным нормативным актам утверждать и вносить изменения в положения о деятельности совета, правления, ревизионной комиссии (ревизора) или присяжного ревизора и ликвидационной комиссии;

12) представлять общество в суде при посредничестве уполномоченного им лица во всех

предъявленных обществом исках к членам правления, а также в предъявленных правлением исках к обществу.

(3) Уставом кооперативного общества могут быть предусмотрены и другие вопросы, решение которых находится исключительно в компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных).

КОГДА ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЛЕГИТИМНО?

Статья 41. Ход общего собрания членов (собрания уполномоченных) кооперативного общества

(1) Общее собрание членов (собрание уполномоченных), а в жилищных кооперативах – собрание по выбору уполномоченных, о котором было сообщено в определенном уставом общества порядке, является правомочным, если на нем представлены более половины имеющих право голоса членов. Общее собрание (собрание уполномоченных) рассма-

тривает вопросы, включенные в сообщенную повестку дня.

СКОЛЬКО ГОЛОСОВ НУЖНО ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ?

(2) Общее собрание членов (собрание уполномоченных) принимает решения открытым голосованием, за исключением случаев, когда тайного голосования требует не менее одной десятой части присутствующих имеющих право голоса членов. Тайное голосование является обязательным при избрании или отстранении председателя правления, членов совета и правления, членов ревизионной комиссии (ревизоров) или присяжных ревизоров и ликвидационной комиссии. Уставом могут быть предусмотрены также другие случаи, когда тайное голосование является обязательным.

(3) Общее собрание членов (собрание уполномоченных) принимает решения простым большинством голосов присутствующих членов.

(4) Для внесения изменений в устав общества, вступления в союзы кооперативных обществ и выхода из них, принятия решения о реорганизации или прекращении деятельности кооперативного общества необходимо большинство в две трети голосов присутствующих членов. Уставом общества могут быть предусмотрены и другие вопросы, для решения которых необходимо большинство в две трети голосов присутствующих членов.

ЧТО ПРОИСХОДИТ, ЕСЛИ НЕ СОБРАЛОСЬ КВОРУМА?

(5) Если общее собрание членов (собрание уполномоченных) не является правомочным, в течение 10 дней созывается повторно общее собрание (собрание уполномоченных), а в жилищных кооперативах – собрание по выбору уполномоченных, с такой же повесткой дня, и оно является правомочным независимо от количества присутствующих членов.

НА ЧТО ИМЕЕТ ПРАВО НАНИМАТЕЛЬ КВАРТИР

Отвечает председатель рижской Управы по найму Нарине Абагян

Марина МАТРОНИНА

«Вы часто пишете о правах собственников квартир, почему же о нанимателях забываете?» – пожаловались недавно наши читатели. Исправляемся: сегодня самое главное о правах арендаторов квартиры. На вопросы отвечает председатель столичной Управы по найму Нарине Абагян.

Хозяин сказал: «Платить будешь больше!»

– Нарине, для начала – классический вопрос, все еще встречающийся в письмах наших читателей. Хозяин дома повышает арендную плату – что делать жильцу?

– Первым делом необходимо взять в руки договор аренды и посмотреть, оговаривается ли там порядок пересмотра арендной платы. Если такого пункта в договоре нет, то ситуацию регулирует Закон о найме жилых помещений, в статье 13 которого сказано:

«Если договором найма жилого помещения предусмотрена возможность повышения платы на наем жилого помещения, наймодатель по меньшей мере за шесть месяцев письменно предупреждает нанимателя о ее повышении, если только договором найма не установлено иное. В предупреждении указывают причину и финансовое обоснование повышения платы за наем. Споры, возникающие в связи с изменением договора найма жилого помещения, разрешаются судом».

Как видим, владельцу дома необходимо обосновать причину повышения платы за наем. Причиной может быть, например, повышение расходов на обслуживание дома. В таком случае хозяин должен письменно объяснить жильцу, какие такие дополнительные расходы по дому он в последнее время несет.

Если наниматель считает, что повышение необоснованно, он должен вступить с владельцем дома в спор. Ведь если человек молча продолжит платить за наем по старому тарифу, затем в суде ему будет трудно доказать, что с повышением он был несогласен. Поэтому свое мнение необходимо донести до хозяина в письменном виде.

Итак, свои аргументы против повышения платы за наем житель должен

направить владельцу или управляющему дома заказным письмом. Далее – смотрим, что происходит. Если владелец внемлет мнению нанимателя, все в порядке. Если нет – он должен доказать свое право на повышение платы через суд.

– Домовладелец требует с нанимателя оплатить аренду земли под домом – правильно ли это?

– Это правильно в случае, если земля под домом принадлежит третьему лицу. Статья 11 Закона о найме жилых помещений говорит: «В дополнение к плате за наем пропорционально площади жилого помещения уплачивается следующий обязательный платеж – плата за аренду земли, установленная договором аренды земли, заключенным собственником (владельцем) квартиры или жилого дома и собственником земли, если сданное внаем жилое помещение находится в доме, расположенном на принадлежащей другому собственнику земле».

– Если земля и дом принадлежат одному собственнику, просить отдельную плату за аренду участка нельзя?

– Именно так, но в таком случае согласно статье 11 Закона о найме наниматель жилья должен компенсировать владельцу установленный законом налог на недвижимость.

Плата за обслуживание – это законно?

– Хозяин дома просит плату за обслуживание жилья. Законно ли это требование?

– Нет! Согласно Закону о найме жилых помещений каждый наниматель жилья вносит только плату за наем квартиры. Она же состоит из двух частей – экономически обоснованной платы за обслуживание и прибыли домовладельца. Поэтому хозяин не может повторно просить деньги за одну и ту же услугу – обслуживание дома. В то же время это очень распростра-

ненное злоупотребление! Повторяю: строка «Плата за обслуживание» в квартирной квитанции нанимателя квартиры появляться не должна!

– Какой собственный доход может предусмотреть владелец дома, рассчитывая плату за наем?

– Этого не регулирует ни один закон. По практике я вижу, что домовладельцы, пытающиеся умно распорядиться своей собственностью, закладывают в арендную плату жителей собственный ежегодный доход в размере 5% от кадастровой стоимости строения. Это считается неплохой прибылью от хозяйственной деятельности.

– Может ли суд ограничить прибыль владельца?

– Хозяин имеет право получать прибыль от имущества, отданного в пользование третьим лицам, это даже не обсуждается. Были случаи, когда владельцы планировали астрономические прибыли за счет арендаторов. Однако известные мне суды по таким искам жильцов пока не дошли до логического завершения.

«Караул, видим над головой небо!»

– Читатели сообщили – хозяин проводит капитальный ремонт дома без расселения жителей. Люди сообщают: «Крышу сняли – мы над головой видим небо!»

– Сначала жителям нужно понять, что именно и на каких основаниях ремонтируется в доме. Для этого нужно обращаться в муниципальную Стройуправу. Эта организация выдает разрешения на начало любых крупных строительно-реновационных работ.

– Жителям нужно выяснить, есть ли у хозяина нужные разрешения?

– Да! Рачительный хозяин делает так, чтобы наниматели при ремонте не страдали. Но случалось, что при получении разрешения на реконструкцию владелец «забывал» сообщить самоуправленияу, что в доме живут люди. Поэтому нужно поинтересоваться своими правами в Стройуправе! Эта организация тщательно подходит к соблюдению законов и ее специалисты приедут на место раньше, чем сами жители вернутся домой. Если ха-

рактер строительных работ таков, что жители в доме находиться не могут, владельца дома принудят остановить реконструкцию до выселения нанимателей.

– Должен ли хозяин предоставить жителям другие квартиры на время ремонта?

– Нет, эта норма закона действовала лишь первые семь лет после денационализации. Сейчас статья 6 Закона о найме говорит, что владелец дома имеет право просто не продлевать договор с нанимателем в случае, если он запланировал капитальный ремонт строения. Но для этого хозяин должен доказать, что дому нужен именно серьезный ремонт! На моей памяти был случай, когда владелец убирал несущие стены в одном корпусе и пытался под этим предлогом выкинуть на улицу нанимателей квартир из второго корпуса. Это незаконно.

– Как в таком случае жителям доказать, что в доме проводится косметический, а вовсе не капитальный ремонт и поэтому выселение противозаконно?

– Для этого нужно обращаться в суд. Хозяину придется показать заключения независимых экспертов о том, что дом нуждается именно в полном ремонте, при котором жителям там оставаться опасно.

Жизнь в вечном сумраке

– Хозяин отключил свет – как защищаться нанимателю?

– Законами Латвии определены четыре основных коммунальных услуги, которые нельзя отключить – это отопление, холодная вода, канализация и вывоз бытовых отходов. За отсутствие таких услуг владелец дома или управляющий может быть наказан штрафом (до 1000 латов для физических лиц, до 10 000 латов для юридических лиц). В практике рижской Управы по найму часто применяются максимальные ставки штрафов, у нас есть «клиенты», злостно отключающие нанимателям основные услуги и месяцами не соглашаются подключить их обратно.

– Но свет в число основных услуг не входит.

– Электричество согласно Закону о найме считается дополнительной

услугой, поэтому за его отключение административная ответственность не предусмотрена. Наша Управа по найму борется за внесение света в пакет основных услуг. Пока к нашему мнению не прислушивается ни Сейм, ни Министерство экономики.

– Там считают, что без света можно прожить?

– Да, хотя электричество в наши дни не менее важно, чем вода. Если у вас дома темно и не работает холодильник, как выжить?

– Как защититься от «электрического» произвола домовладельцев?

– С самого начала необходимо все услуги, связанные с использованием данным жилым помещением, внести в договор найма. В городах вы не найдете ни одного жилища без света. Поэтому нужно так и написать – наниматель арендует квартиру с такими и такими-то удобствами, в том числе электричеством. Это же касается газа, с которым бывают похожие проблемы.

– А дальше?

– В суде вы сможете доказать, что владелец отключил услугу без оснований, и требовать компенсации за причиненные неудобства. Но замечу: это не касается нанимателей, которые за свет или газ задолжали.

Не надо мучиться ни дня!

– Многие жители хозяйских квартир ждут предоставления муниципального жилья и боятся покинуть свои ужасающие хибары, чтобы не потерять место в очереди. Как правильно действовать таким очередникам?

– Это необоснованный страх. Поскольку вопрос относится по большей части к рижанам, скажу сразу: столичное самоуправление не заставляет людей мучиться и жить в невыносимых условиях. Наниматель в ожидании квартирной помощи города имеет право подыскать квартиру в приличном денационализированном доме и сообщить о переезде в квартирное управление думы. Информировать о переезде, укажите новый адрес и перед переездом спросите мнение специалистов квартирного управления: «Не потеряю ли я место в квартирной очереди?»

Ы?

– Значит, решение о сохранении места в очереди принимают специалисты квартирного управления?

– Да, но ни одного человека, который своевременно сообщил о переезде в другое денационализованное жилище, места в очереди пока не лишили. Нужно лишь обосновать свой переезд.

– Как?

– Для начала можете вызвать комиссию из Управы по найму или департамента жилья и среды, чтобы заручиться актом о плохих жилищных условиях. Конечно, если хотите переехать, потому что вас тон обоев не устраивает – извините!.. Но если основанием для переезда является плохое состояние нынешнего жилья или отключение основных услуг, это будет зафиксировано документально и поможет объяснить квартирному управлению смену адреса.

– Предположим, хозяин брутально выкинул человека из квартиры. Теряет ли такой наниматель место в квартирной очереди?

– Нет, если он немедленно сообщил о происшествии в квартирное управление самоуправления или Управу по найму (сейчас мы начали активно защищать таких людей). Хозяин в таком случае совершает преступление: согласно Закону о найме даже бомжа, занявшего вашу дачу без оснований, можно выселить только через суд, что уж говорить о людях, проживающих в хозяйской квартире по договору найма. Вдобавок домовладелец, выставляющий человека без решения суда, нарушает его права на неприкосновенность жилища. Если жилец потерял квартиру не по своей вине, самоуправление его с очереди не снимет.

Договориться по-хорошему

– У дома или квартиры появился новый хозяин, настаивающий на перезаключении договора найма на новых условиях. Имеет ли он на это право?

– В статье 13 Закона о найме жилых помещений говорится: «Условия договора найма жилого помещения могут быть изменены по письменной договоренности нанимателя и наймодателя». То есть договор на новых условиях хозяин может заключить с нанимателем только в случае, если на это согласен сам жилец.

– А если жилец не согласен?

– Он должен сначала ознакомиться с проектом договора (может быть, домовладелец хочет улучшить

условия вашей жизни, всякое бывает). Затем – если новые условия для нанимателя неприемлемы, он должен вступить с хозяином в переписку, заказным письмом уведомив его о несогласии подписать договор. Далее делом будет заниматься суд, который и примет решение – имеет ли хозяин право менять условия договора или нет.

Права голоса нет

– Могут ли наниматели квартир голосовать на общих собраниях жильцов, если настоящие хозяева отсутствуют?

– Наниматель – это человек, который только пользуется квартирой и не может ею распоряжаться. Если у такого человека нет отдельной доверенности от хозяина, он не может вместо него голосовать на общих собраниях собственников.

– Могут ли наниматели хотя бы присутствовать на общих собраниях собственников, чтобы быть в курсе принятых домом решений?

– Законы не определяют права нанимателей быть слушателями на общих собраниях. Если владельцы квартир большинством голосов запрещают нанимателям присутствовать при обсуждении проблем дома – придется смириться. Но корректней и логичней не запрещать нанимателям право присутствовать, потому что решения дома напрямую касаются и их.

Можно ли завещать?

– Можно ли завещать квартиру, которую человек снимает?

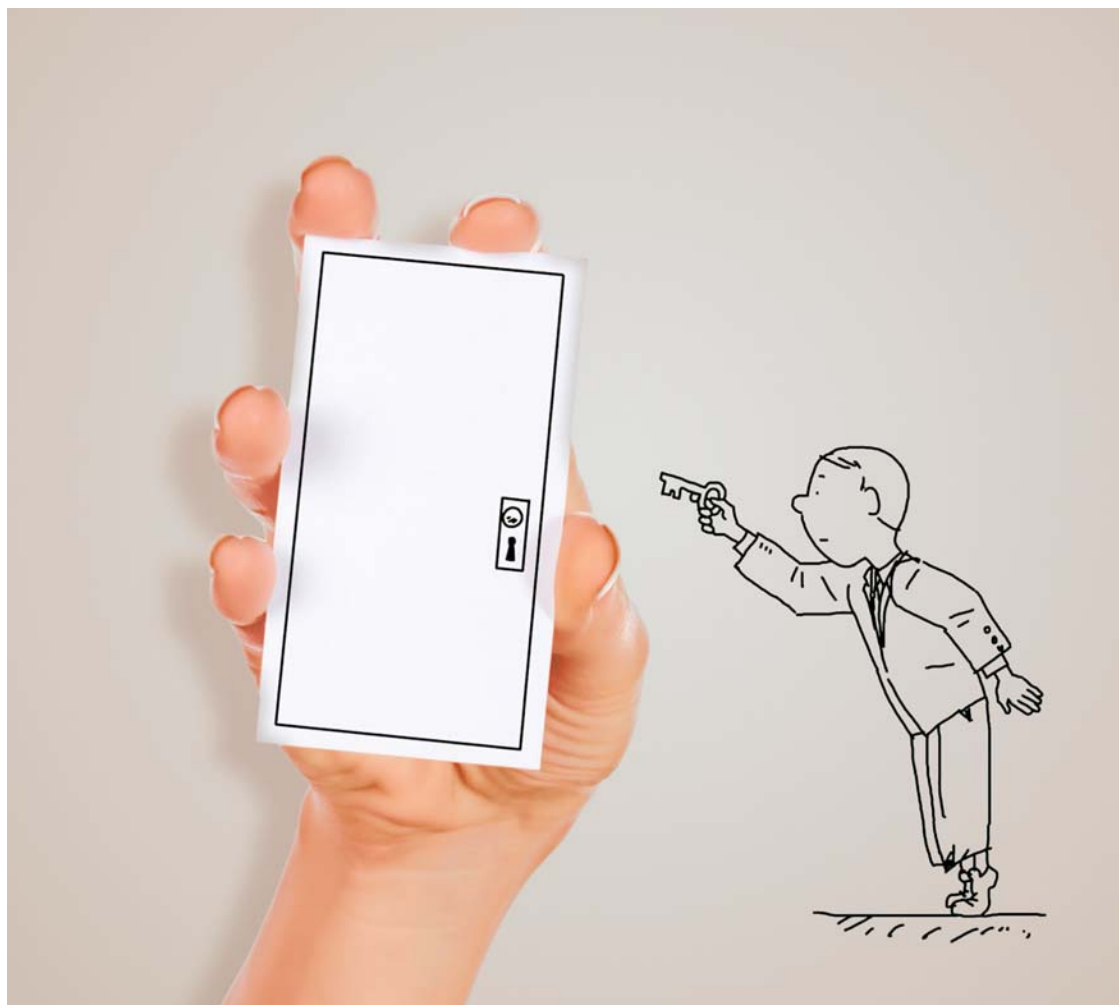
– Хорошо ли жители понимают, что такое завещание? Это передача прав собственности на что-то, что человеку реально принадлежит. Но что может завещать наниматель квартиры?

– Право аренды!

– Если умер семейный человек, члены его семьи, живущие по этому адресу, сохраняют право аренды. Вот, что говорит об их правах Закон о найме жилых помещений:

«Статья 9.

Наниматель имеет право на вселение в нанимаемое им жилое помещение своего супруга, родителей (усыновителей), недееспособных братьев и сестер и совершеннолетних детей, не имеющих своей семьи, если на это дали согласие все проживающие в соответствующем жилом помещении совершеннолетние члены семьи нанимателя и если заранее об



этом письменно был информирован наймодатель.

Для вселения несовершеннолетнего ребенка (в том числе усыновленного) в нанимаемое его родителями жилое помещение согласие прочих проживающих в нем совершеннолетних членов семьи не требуется, однако об этом должен быть письменно информирован наймодатель.

Лицо, вселенное согласно части первой или второй настоящей статьи в нанимаемое нанимателем жилое помещение, признается членом семьи нанимателя.

Не позднее чем в трехдневный срок после вселения в установленном настоящей статьёй порядке члена семьи нанимателя или другого лица в нанимаемое нанимателем жилое помещение в договор найма жилого помещения вносится имя, фамилия и персональный код соответствующего лица.

Статья 10.

(...) Члены семьи нанимателя имеют такие же права и обязанности, как наниматель. Они не приобретают постоянное право на пользование этим жилым помещением, и они имеют только такие права и обязанности, которые установлены настоящим законом и договором найма соответствующего жилого помещения.

– Значит ли это, что после смерти нанимателя члены его семьи могут занимать жилое помещение до окончания срока договора?

– Да, но это нельзя называть завещанием права аренды. Право аренды нельзя передать друзьям, знакомым или просто добрым людям. Если человек живет в квартире один, то с его смертью договор найма считается завершенным.

Маленькие вопросы

– Слышала, что договор найма можно занести в Земельную книгу. Стоит ли это делать?

– Стоит! Гражданский закон говорит, что достоверность есть только у фактов, занесенных в государственные регистры. Сейчас в Латвии готовится новый Закон о найме жилых помещений, который, скорее всего, предусмотрит обязательную регистрацию договоров найма. Пока единственным способом свой договор сделать известным для всех третьих лиц, это занесение его в Земельную книгу. О вас будут знать покупатели квартиры, судебные исполнители, администраторы неплатежеспособности и банки – никто не сможет нарушить ваши законные права на пользование этим помещением.

– Может ли наниматель муниципальной квартиры стать старшим по дому или такое право есть только у собственников жилья?

– Сообщество владельцев квартир – людей, которые приватизировали или купили квартиры в этом доме, могут выбрать своим представителем любого человека. Даже если он всего лишь наниматель жилья. И даже если он вообще в этом доме не живет. Для этого достаточно большинством голосов собственников на общем собрании делегировать такому человеку право представлять интересы дома в домоуправлении.

– Может ли владелец квартиры запретить нанимателю декларироваться в квартире?

– Согласно Закону о декларировании места жительства – нет, если у нанимателя имеются основания для

проживания в этой квартире. Таким основанием служит договор найма. После заключения договора хозяин не может запрещать человеку декларироваться или требовать аннулирования его декларирования, – власти просто не примут к рассмотрению его жалобу.

– Хозяин денационализованного дома распродает квартиры. Имеет ли у нанимателя право первой руки на покупку?

– Если это право не оговорено отдельно в договоре найма, то – нет, хозяин может сам выбирать покупателя.

– Имеет ли наниматель право требовать от хозяина отчет по обслуживанию дома – чтобы знать, на какие цели потрачены деньги жителей?

– Нет, наниматель не имеет никакого права интересоваться, как домовладелец распоряжается своим имуществом. Он может требовать только информации, касающейся занимаемой им квартиры – например, распечатки счетов, показаний счетчиков и т. д.

– Необходимо ли нанимателю квартиры платить налог на недвижимость?

– Налог на недвижимость нанимателю придется платить в обязательном порядке – независимо от того, арендует человек муниципальную или хозяйскую квартиру. 1 сентября 2010 года вступили в силу поправки к Закону о найме жилых помещений. В 11-й статье закона сказано следующее: «В дополнение к плате за наем пропорционально площади сданного внаем жилого помещения уплачивается установленный законом платеж по налогу на недвижимую собственность». В

ПОЧТИ НОВЫЕ БАЛКОНЫ ПО 160 ЕВРО

**«Невыполнимая миссия»
по ремонту оказалась жителям
Саласпилса под силу**



Илона МИЛЛЕР

В начале июля обвалились перила очередного балкона в Риге. В результате со второго этажа упал мужчина и с травмами головы и позвоночника был доставлен в больницу. Вопрос состояния балконов в наших домах никогда не был таким актуальным, как сейчас. По оценкам специалистов, 2–3% балконов Латвии требуют капитального ремонта. То есть только в столице опасны 1000–1500 балконов, а еще большее количество требует текущего ремонта.

Они продолжают падать

Последняя трагедия произошла в жилом здании на улице Гривас в Илгостиесе. Ровно год назад вместе с балконом многоэтажки по Дзирциема, 39 свалился вниз пожилой мужчина, спасти пострадавшего не удалось. В 2010 году балкон обрушился в доме по Лачплеша, 61, травмы получил один человек.

После одного из таких случаев мэр Риги Нил Ушаков на своей странице Facebook отметил: «Балконы являются совместной собственностью владельцев квартир. То есть ремонтировать балконы домоуправление может только за деньги жильцов, чтобы 51% жильцов проголосовал за ремонт балконов. Сами понимаете, добиться такого – «миссия невыполнимая».

В нынешнем сезоне муниципальное предприятие Rīgas namu pārvaldnieks объявило, что желаю-

щие жители могут обратиться за техническим обследованием балконов, а по результатам такого обследования – заказать ремонтные работы. Упрощенная реновация (замена гидроизоляции, мелкие работы) одного балкона будет стоить от 500 до 1700 евро, капитальный ремонт – от 1700 до 3100 евро, демонтаж – от 1300 до 2700 евро. Работы по решению общего собрания собственников оплачиваются из общего ремонтного фонда дома. Пока муниципальный управляющий получил только около 40 заявок жителей и во всех случаях определил, что в срочном ремонте их балконы не нуждаются.

Однако конструкции продолжают падать. Что делать жителям?

Дешево и сердито

Ответ пришел из Саласпилса, где в доме по улице Ригас, 2 проходит ремонт балконов. Активные жители этого дома доказывают, что при известной смекалке балконы можно привести в порядок быстро и с минимальными затратами.

– Я прочитала новость про падающие в Риге балконы, – рассказала старшая по дому Татьяна Бондаренко, – и удивилась: почему же жители сами ждут, пока их балконы начнут рушиться? Нужно делать, как мы – поскорее принимать общее решение о ремонте! Наше домоуправление Rīgas namu apsaimniekotājs приняло протокол общего собрания, в котором за ремонт балконов подписались большинство собственников квартир, и даже выделило нам кредит на работы. Мы сами выбрали компанию, которая проводит ремонт каждого балкона всего за 160 евро!

Обворованные, быстро выбились в люди

Дом по Ригас, 2 построен в 1972 году и известен в Саласпилсе тем, что предыдущая обслуживающая компания оставила жителей с большими долгами за тепло и воду: управляющий не передавал поставщикам деньги, уплаченные собственниками. Зимой 2012



Татьяна Бондаренко, старшая по дому, Саласпилс, улица Ригас, 2

года дому грозили отключить отопление, и он перешел к новому управляющему. Результат налицо: уже следующей весной в доме поставили новые окна, в сентябре – детскую площадку за средства самоуправления. В последнее время здесь ремонтировали крыши и трубы, поставили хорошее наружное освещение. Теперь в планах Ригас, 2 значится расширение дороги, спил старых деревьев, благоустройство новой стоянки и прочие задачи, не менее зазорные.

– Этим летом мы взялись за балконы, на которые жители много жаловались. На общем собрании проголосовали за ремонт. Сначала фирма обещала привести конструкции в порядок по 120 евро за штуку, но рабочие стали вскрывать балконы и обнаружили, что железо совершенно прогнило, а через рассыпавшиеся полы видно землю. В результате смета увеличилась на 40 евро. Всего жители дома заплатят за ремонт 96 балконов около 15000 евро, это недорого, – считает Татьяна.

Ремонт с оптимизмом

Всего в доме 120 квартир, но «безбалконные» жители денег на ремонт вносить не будут. По решению собрания каждый собственник платит только за себя. Домоуправление позволило клиентам расплатиться в рассрочку: в течение 16 месяцев каждой квартире будет выставляться дополнительный счет в 10,03 евро. Жители, которым финансовые возможности позволяли, расплатились за ремонт сразу.

В эти дни работы в доме продолжают с тыльной стороны все балконы уже красавцы, как на подбор. В каждом делали опалубку, заливали новый пол (с правильным уклоном в сторону улицы для отвода дождевой воды), переваривали железную арматуру, ставили одинаковые раниловые ограждения и красили потолки. В доме

имеются три квартиры, владельцы которых уже отремонтировали балконы за собственный счет. Их владельцам пришлось заплатить только за покраску ранилового ограждения в единый для дома коричневый цвет и побелку потолков.

– Лишними расходами мы жителей не обременяли, – говорит Татьяна. – Конечно, не все проходит гладко. Некоторые соседи жалуются: рабочие криво поставили ранил, полы не так залили, как хотелось... Но будем помнить, что частникам такой ремонт стоил 400 латов с квартиры, а остальные получают почти новый балкон всего за четверть этой цены.

Сейчас рабочие приводят в порядок лицевой фасад дома, весь ремонт займет около двух месяцев. Хотел дом сделать козырьки над пятью этажами, чтобы защитить балконы от дождя, но в самоуправлении сказали: «Это изменит облик дома, поэтому для козырьков нужен проект». Жители подумали и от козырьков отказались, чтобы лишнего не переплачивать.

– В Риге из ремонта балконов почему-то делают проблему, хотя ничего сложного тут нет, – заявляет Татьяна. – Важна инициатива самих жителей, а найти недорогую и толковую фирму можно! Важно и то, насколько отзывчив управляющий. Мы в Саласпилсе не жалуемся. Пошла я на Новый год к нашему управляющему: «Дайте денег на елку!» Думала, откажет. Но нет, деньги дали. Когда мы первый раз поставили елку у дома, все ахнули. Мы ее украсили, жители ходили и фотографировались, дети рядом играли, очень было приятно! Так что главный секрет благоустройства дома не в деньгах, а в отношении. Когда мы установили детскую площадку, бабушки пугали: «Сейчас тут будут все наркоманы Саласпилса собираться!» Но прошло два года, никаких наркоманов нет. Ко всему нужно относиться с оптимизмом. B

ВАШ ПОМОЩНИК СОЛНЦЕ



Павел ОСАДЧИЙ, технический специалист,
SIA STAFOR, www.stafor.lv

Ежегодное увеличение расходов на отопление подталкивает владельцев частных домов и квартир в многоквартирных домах на поиск новых отопительных технологий и технических решений, позволяющих эти расходы уменьшить.

Часто эти решения лежат в области оптимизации и разумного сочетания преимуществ уже известных видов отопления. Примером такого решения может служить отопительная система STAFOR COMBI.

Она представляет из себя сочетание эффективного в нашей климатической зоне гибрида теплового насоса и солнечного коллектора (термодинамическая система) и ионного котла нового поколения.

Каждый из компонентов этой системы имеет свои сильные и слабые стороны, их разумное сочетание в одной системе позволяет максимально использовать первые и избежать проявления вторых.

Термодинамическая система позволяет использовать для нужд отопления энергию солнца как в виде

прямого солнечного излучения, так и рассеянную в среде в виде тепла.

В климатической зоне Латвии эта система имеет преимущество перед солнечными коллекторами, т.к. работает и при отсутствии прямого солнечного света (ночью, в пасмурную и дождливую погоду).

Преимуществом перед земляными и воздушными тепловыми насосами является отсутствие больших внешних контуров, заглубляемых в грунт и громоздких, обрастающих льдом внешних блоков. Отбор тепла происходит посредством компактных и легко монтируемых на фасаде или крыше дома термодинамических панелей. Высокий коэффициент преобразования энергии (200–800%) также является серьезным преимуществом термодинамической системы.

Сильной стороной второй компоненты отопительной системы STAFOR COMBI – ионного котла нового поколения STAFOR является самый высокий для электрических нагревательных приборов коэффициент преобразования энергии (COP 100-204%), способность обеспечить значительный тепловой поток. Отапливаться с помощью этого прибора в полтора-два раза дешевле, чем ТЕНовыми котлами или электрическими конвекторами.

Объединяя эти две отопительные технологии в одной системе STAFOR COMBI, мы получаем компактную высокоэффективную отопительную систему для небольших частных домов (до 100 м²) и квартир, способную гарантированно обеспечить их горячей водой и теплом за разумную цену.

Две термодинамические панели системы STAFOR COMBI полностью обеспечивают квартиру или небольшой дом горячей водой (по цене примерно 0,29€ за 200 литров горячей воды 55°C) и отоплением (по цене примерно 0,36€ за м² в месяц) весной и осенью. Зимой же, в пиковые нагрузки на отопление и при большом отборе горячей воды, в работу включается ионный котёл, быстро возмещая недостающий тепловой поток.

Работой STAFOR COMBI управляет автоматика климат-контроля. Она контролирует температуру горячей воды в бойлере, температуру комфорта в помещении и позволяет задавать различные температурные режимы в течение суток и по дням недели.

Сочетание высокой эффективности отопительной системы STAFOR COMBI и небольшой стоимости оборудования делает это техническое решение весьма интересным для большого числа жителей, желающих оптимизировать свои расходы на отопление.

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

• **ВОДОМЕРЫ КЛАССА С – ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В БАЛТИИ**

Опыт 20 лет

- СЧЕТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА
- МАНОМЕТРЫ, ТЕРМОМЕТРЫ

20040513, 67245756

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

Радаторы **“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

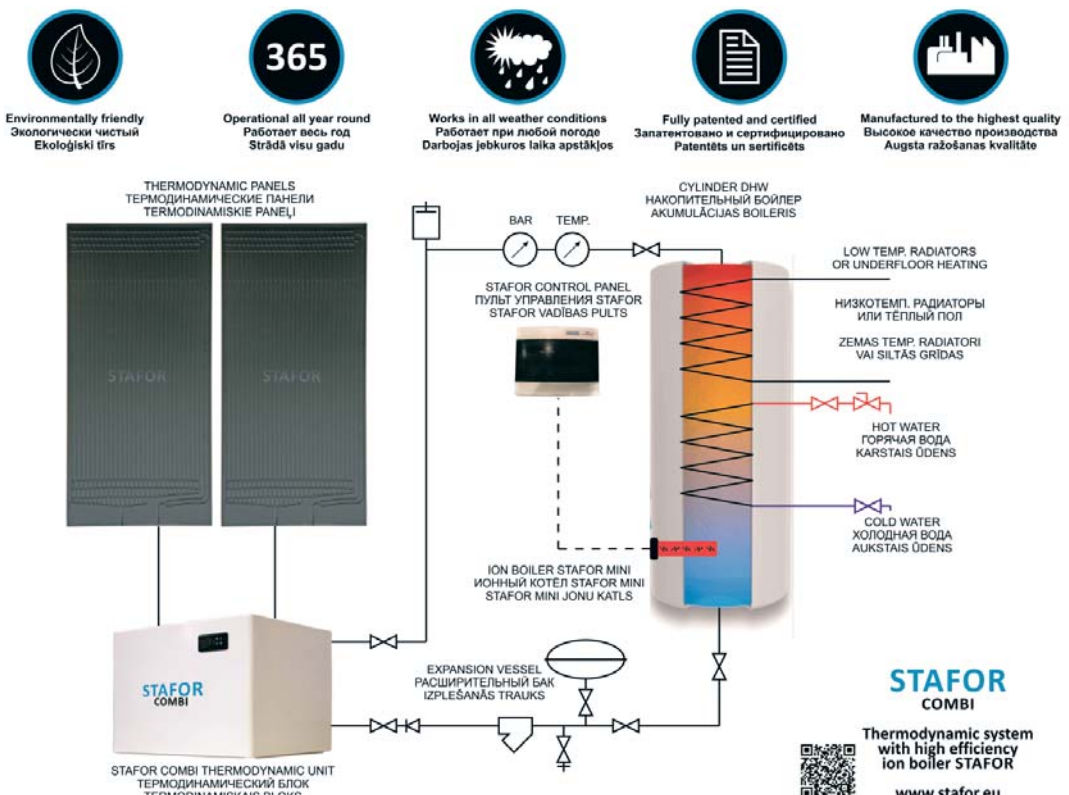
Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv



ПОБЕДИТЬ СЫРОСТЬ! СЭКОНОМИТЬ ТЕПЛО!

До Латвии наконец дошли недорогие и доступные каждому дому технологии



Лиене ВАРГА

В Латвии появились новые способы защиты домов от сырости и теплопотерь. Компания *Sanne Baltik* довезла до нас материалы, которые давно используют в Европе. Оказалось, что сделать дом теплым и избавиться от плесени в углах – это совсем не дорого. За помощью к специалистам могут обращаться как управляющие большими домами, так и собственники частных домов и квартир.

Иван Екимов, технический директор компании *Sanne Baltik*, рассказал:

– Наш основной материал называется *secoTHERM*. Он прошел испытания в Европе, одобрен и широко применяется в Англии. По консистенции материал похож на кефир и наносится валиком на фасад дома. После высыхания он становится бесцветным и только подчеркивает натуральный цвет фасада. Однако после покрытия *secoTHERM* стена больше не накапливает влагу.

Может показаться, велика ли беда – влага? Но ученые давно определили, что именно отсыревшие стены, это главная дорожка, по которой из наших жилищ уходит тепло. Испытания показали, что всего пятипроцентное содержание влаги в стене из кирпича может снизить ее теплоизоляционные свойства на 50%.

– Стена должна быть сухой и при этом «дышать», выводя наружу влагу, которая накапливается в жилищах, – говорит Иван Екимов, – и покрытие *secoTHERM* обеспечивает фасад дома такими свойствами.

По данным испытаний, *secoTHERM* помогает сохранить до 30% теплоэнергии, которая уходит через стены дома в обычных условиях. Покрывать им можно любые фасады из минеральных материалов, он используется как в исторических зданиях, так и в серийном жилье. Радуют и цены: обработка квадратного метра стены в многоквартирном доме будет стоить

около пяти евро (вместе с работой). То есть покрыть гидрофобизирующим* материалом холодный торец здания можно всего за 1500 евро. Для сравнения, утепление ватой такой же площади будет стоить около 10 000 евро.

– Разница настолько велика, что стоит попробовать! – считает технический директор компании *Sanne Baltik*.

Управляющие и собственники могут заказать только материал без работ. Например, хозяин частного дома вполне способен сам обработать фасад или торец при помощи валика. Банки материала стоимостью 170 евро хватит на 50 квадратных метров поверхности.

Гидрофобизирующий материал глубоко проникает в структуру стены, поэтому ни один скол не нарушает его свойств. Единственный нюанс: наносить состав лучше в сухой день при наружной температуре не ниже +5 градусов.

– Материал помогает решать проблемы влажности в квартирах. Если же плесень в квартирах появляется из-за влажности в подвале, у нас есть другое решение – гель *secoMUR*.

О проблемах с гидроизоляцией фундамента дома можно догадаться по разрушению штукатурки и краски на фасаде, отставанию обоев, появлению белого солевого налета, затхлого запаха в квартире.

– Это случается, когда нарушена старая гидроизоляция здания, –

утверждает Иван Екимов, – или поднялся уровень грунтовых вод. В таких случаях делается ряд отверстий как можно ближе к уровню земли и в них вводится гель *secoMUR*. Нанокристаллы заполняют пустоты в структуре стены, и влага больше некуда подниматься. Человек навсегда забывает о сырости, ползущей по углам.

Метод отсечной гидроизоляции очень развит в Европе. В прошлом году на строительной выставке в Мюнхене демонстрировали не менее семи похожих продуктов. Однако в Латвии до последнего времени предлагались самые дорогие варианты: гидрофобизирующий материал загоняли в стену под давлением. Стоили такие работы порядка 180 евро за погонный метр. Материал *secoMUR* вводится в стену постепенно, работы стоят около 30 евро за погонный метр стены.

– Считается, что материал сохраняет эффективность до тех пор, пока стоит дом, – рассказал Екимов.

Третье гидрофобизирующее средство, предлагаемое *Sanne Baltik*, называется *Superdry*. Это самый экономичный материал, которым обрабатывают как фасады, так и черепицу. Он защищает поверхности от влаги и грязи, на крыше не будет расти мох, а вода со стен станет скатываться, как с листа лотоса.

– *Superdry* защищает поверхности от разрушения и помогает экономить энергию, ведь сухие стены и черепица лучше сохраняют тепло, – объяснил Иван Екимов. – Причем обработка этим материалом стоит всего около трех евро за квадратный метр.

Компания *Sanne Baltik* предлагает жителям и управляющим гидрофобизирующие материалы нового поколения, а также организует весь комплекс работ с пятилетней гарантией. Подробности на сайте www.nanoaquastop.com, а также по телефону 22004239. **B**

* Гидрофобизация – это придание материалу способности отталкивать воду. При этом материал сохраняет способность «дышать», то есть пропускать газы и пары. Этим гидрофобизация отличается от гидроизоляции, при которой поверхность материала полностью блокируется.

СООБЩЕНИЕ
о торгах 100%
долей капитала принадле-
жащего самоуправле-
нию города Юрмала
**PSIA «JŪRMALAS
NAMSAIMNIEKS»**,
регистрационный номер
40003426429

Вид торгов: открытые устные торги с отбором претендентов с восходящим шагом.

Организатор торгов: городская дума Юрмалы.

Заявки на участие в торгах подаются в Центр обслуживания посетителей Юрмальской городской думы **до 10.00 23 сентября 2014 года**, по адресу Юрмала, ул. Йомас, 1/5, 1-й этаж.

Торги состоятся в Малом зале городской думы Юрмалы (ул. Йомас 1/5, 1-й этаж) **30 сентября 2014 года. Начало в 10.00.**

Стартовая цена: 2959461 евро.

Один шаг торгов: 20 000 евро.

Стоимость участия в торгах: страховая сумма 300 000 евро и плата за участие 100 евро.

С проектом приватизации 100% долей капитала, условиями торгов, заявкой на участие в торгах, заявлением на возврат страховой суммы, списком находящихся под управлением жилых домов, договором о покупке долей капитала можно познакомиться на сайте www.jurmala.lv в разделе «Самоуправление / События и объявления» и по телефонам **67093907, 67093864** отдела управления капиталом департамента управления имуществом Юрмальской городской думы.

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ
ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!
Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.