

Делаем Вместе!

НАСЛЕДСТВО БЫВАЕТ С ПОДВОХОМ

Вместе с квартирой можно
завещать и проблемы

Стр. 10–11

СЕКРЕТЫ БОЛЬШИНСТВА

О том, сколько соседей должны
проголосовать, чтобы в доме
начался ремонт

Стр. 8–9

№12 (76), декабрь 2014

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

РАДИАТОР НЕ ГРЕЕТ – В КВАРТИРЕ ХОЛОДНО

Стр. 6–7



ПОБЕДИТЬ ПЕРЕПЛАТЫ

Реальный пример:
и в маленьких домах
можно жить лучше!

Стр. 4–5



СЧЕТЧИКИ УСТАНОВЯТ ПРИНУДИТЕЛЬНО

Столичное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* намерено радикально решать проблему «неучтенной» воды в многоэтажных домах. В самых проблемных зданиях установят современные электронные водомеры, позволяющие считывать данные дистанционно. Это будет сделано в принудительном порядке. Об этом в программе «Домская площадь» заявил глава домоуправления Иво Лецис.

По его словам, первые устройства появятся уже в следующем году в домах, где разница в показаниях квартирных и общедомового счетчиков превышает 50 процентов.

«Согласно правилам Кабинета министров в настоящее время управляющий домом может принять решение о замене счетчиков в случае, если разница в показаниях

счетчиков за три месяца превышает 20%. В 2015 году мы планируем устанавливать счетчики в домах, где эта разница превышает 50%, а затем, в течение 2016 года, будем повышать эту грань – перейдем к тем, у кого разница составляет приблизительно 40% и так далее», – сказал Иво Лецис.

Представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* отметил, что до 30 июня 2014 года дома имели право самостоятельно принять решение об установке (или неустановке) новых счетчиков, однако очень не многие воспользовались такой возможностью. И теперь домоуправление будет устанавливать счетчики воды, позволяющие считывать данные дистанционно, в принудительном порядке.

С 1 июля услуги муниципального предприятия водоснабжения *Rīgas ūdens* подорожали на 25%. Стоимость подготовки и доставки кубометра питьевой воды, канализации и очистки использованной воды рижане в настоящее время платят 1,28 евро. А с НДС тариф составляет 1,55 евро. **B**

ПОЧТИ РОЖДЕСТВЕНСКАЯ ИСТОРИЯ



«Здравствуйте! С волнением читаю ваши материалы о беспомощных пожилых людях, попавших в беду. Наверное, поэтому решила написать. До недавнего времени мы жили в Плявниеках, на улице Улброкас, но летом решили перевезти поближе к нам родителей, которые жили в Елгаве. Поселили их в своей квартире, а сами переехали в Сауриеши.»

Вчера утром в квартире родителей пропало электричество. Представители *Latvenergo* отключили электричество нашему соседу за неуплату и случайно отключили счетчик и нам.

Мы не в обиде – оштрафовать может каждый. Но сосед, тот самый, который злостно не платит за электричество, очень старый и одинокий человек. Мы думаем, что 55 евро долга (сумму назвали мне в *Latvenergo*) он накопил за несколько лет, потому что в его окнах редко можно было увидеть свет. Он нечасто

выходит из дома, к нему никогда не приходят родственники, за много лет с ним никто не общался и, мне кажется, даже не здоровался. Однажды в подъезде случился потоп и это был единственный раз, когда мы общались с соседом. Но вчера я живо представила себе, как будет жить старик, которому зимой отключили электричество.

Хорошо понимаю, что таких случаев, наверное, очень много. Более того, все говорят, что это один старик из многих таких же нищих стариков и никто ничем помочь не сможет.

Думаю, с помощью друзей и знакомых, мы могли бы собрать сумму долга и заплатить ее, но это не решение проблемы...»

Комментарий редакции. Мы созвонились с автором письма и договорились, что женщина навестит пожилого соседа, поможет ему разобраться в квитанциях, сходить в социальную службу за квартирным пособием и т.д. Также женщина согласилась оплатить долг соседа. Да, это не решение проблемы в государственном масштабе. Однако никак иначе этой проблемы не решить.

Будем внимательней друг к другу! Будем помогать одиноким пожилым соседям хотя бы своим приходом и советом. Ведь зимой этим людям особенно трудно. **B**

ФАКТ

Каждый третий житель Латвии отказывается от других нужных трат, чтобы заплатить за отопление. Об этом свидетельствуют данные опроса *TNS*. Драматично, что 9% жителей страны заявили о том, что совсем не справляются со счетами за тепло. Только 42% латвийцев говорят, что зимние счета не доставляют им хлопот. **B**

КОМУ ПОМОГУТ С КВАРТИРНЫМ ДОЛГОМ?



«Я приехал из-за границы и навестил друга. Он одинокий инвалид, у него скопился долг за квартиру около 200 евро. Скажите, может ли Социальная служба Риги помочь ему не только квартирным пособием, но и пособием на оплату долга?»

Из правил Рижской думы № 202 «О признании семьи или отдельно проживающего лица нуждающимся или малоимущим, а также о социальных пособиях Рижской думы»:

«53. Социальная служба имеет право принять решение о присвоении квартирному пособию в повышенного размера для погашения долга за наем или обслуживание и за услуги, которые связаны с использованием квартирной собственностью (далее – квартирный долг), если этот долг образовался из-за непредвиденных обстоятельств клиента (например, тяжелое заболевание и связанные с этим расходы). Такое решение принимается, если:

53.1. в семье имеются несовершеннолетние дети;

53.2. в семье только пенсионеры по возрасту или инвалидности или получатели государственных пособий по социальному обеспечению и нет ни одного трудоспособного лица.

54. Квартирный долг погашается только в случаях, если клиент является собственником квартиры или заключил с обслуживающей дом организацией договор найма и живет в квартире, площадь которой не превышает упомянутых в этом законе нормативов.

55. Для того, чтобы был рассмотрен вопрос о выделении пособия по оплате долга, клиент должен принести в Социальную службу:

55.1. заявление, в котором указана причина появления квартирного долга и описаны ресурсы клиента для улучшения ситуации;

55.2. оригиналы квитанций за услуги, связанные с использованием квартирой, за последние три месяца (с копиями);

55.3. документы, которые подтверждают непредвиденные расходы клиента во время образования квартирного долга.

56. Если квартирный долг, связанный с использованием квартиры самоуправления, достигает 284,57 евро на одно лицо или 142,29 евро на одно лицо, проживающее в квартире без удобств, Социальная служба обращается к Квартирному управлению Рижской думы за заключением о целесообразности оплаты долга.

57. Решение Социальной службы о выделении пособия по оплате квартирного долга становится основанием для заключения трехстороннего договора «Об оплате квартирного долга». Этот договор заключается между Социальной службой, обслуживающей дом организацией и самим лицом, имеющим договор найма или обслуживания.

58. Социальная служба, предлагая клиентам поддержку и консультации, может повторно заключить трехсторонний договор «Об оплате квартирного долга» с условием, что клиент сам оплачивает долг за квартиру в соответствии с заключенным графиком платежей, а обслуживающая организация в это время не подает в суд требования о взыскании долга и выселении клиента из жилых помещений. **B**

СОРТИРОВКА МУСОРА НАЧИНАЕТСЯ... В ТЕЛЕФОНЕ

Предприятие *Zala josta* разработало для мобильных телефонов приложение, которое будет напоминать людям о правилах сортировки мусора и даже указывать ближайшие сортировочные площадки.

До сих пор в Латвии ничего подобного не было, но похожая практика существует в Европе. Интересно, сподвигнет ли это электронное новшество жильцов сортировать мусор? Молодым некогда, а пенсионеры вряд ли заглянут в мобильник перед тем, как выйти с мусорным пакетом на улицу. Тем не менее, это ещё один способ привлечь внимание к проблеме, считает представитель предприятия *Zala josta* Ласма Кублиня.

Предприятие *Clean-R* – самый крупный оператор вывоза мусора в Латвии. По словам главы предприятия Иевы Янсоне, синие и жёлтые контейнеры собирают только 70 процентов «правильного» мусора. В основном это происходит за счёт крупных пред-

приятий и магазинов, которые относятся к сортировке ответственно. Кавардак в контейнерах делают жильцы микрорайонов. Водителям мусоровозов приходится определять на глаз, стоит ли забирать сортировочный контейнер или оставить его коллегам – для вывоза на общую свалку.

«Если наш водитель, подъезжая, видит, что контейнер больше чем на 10 процентов наполнен обычным мусором, то не забирает его. В таком случае приезжает обычная машина и забирает мусор на полигон Гетлини», – сказала Иева Янсоне, добавив, что для сортировки отходов у хозяев дома должно быть несколько видов пакетов для мусора, как это заведено в Германии.

Руководитель Рижской ассоциации домоуправлений Игорь Трубка считает, что у жителей Латвии пока нет мотивации сортировать мусор, поскольку стоимость вывоза сортированного и обычного мусора не отличается.

«Жители не получают никакого бонуса от сортировки. Это лишняя работа, зачем же ее выполнять без личной выгоды? Идея сортировки хороша, но практически не реализуется. На мой взгляд, вопрос с вывозом мусора в государстве не решен в глобальном масштабе», – отметил глава ассоциации.

В Латвии один из самых низких показателей по вторичной переработке бытовых отходов в Евросоюзе. Если у нас на свалку попадает 80–90% отходов, в Европе – только 60%. Кстати, Латвия взяла перед ЕС обязательство к 2020 году перерабатывать половину отходов. **В**

НЕ ПРОПУСТИ ПОДПИСКУ!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении **Latvijas pasts**

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – **1255**

ЦЕНА НА ГОД – только **8,54 евро**

В 2015-м году мы будем с вами **КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**



НУЖНА НОВАЯ ВАННА?
Или **ВОССТАНОВИТЬ** старую?

Отличное решение →

Ванна в ванну

Легко и быстро!

ТОЛЬКО **2 ЧАСА!**

26310088, 67243324
www.vannavanna.lv

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

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

Радиаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *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. Смильгя, 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
- 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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите **22 января**

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. 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

ЖИТЕЛИ: «МЫ НЕ МОГЛИ

Чудеса возможны – шестиквартирный дом добился ремонта и утепления и теперь платит на 37% меньше!

Лиене ВАРГА

Жители малоквартирных домов знают, как трудно накопить на ремонты. Часто они просто наблюдают, как их жилище разрушается, потому что не могут потянуть самые простые работы. Однако на примере жителей Саласпилса видно, что прозябать вовсе не обязательно: шестиквартирный домик на улице Миера, 21 сменил окна, утеплил стены и чердак, добился новой отмостки и косметического ремонта.

Пенсионеры не испугались

Жители дома по улице Миера, 21 никакие не миллионеры. Были бы миллионерами, смеются они, давно бы выехали из этого старенького дома в собственные особняки. Но скромный достаток и привычка не позволяла сменить жилье. Годами они мерзли, потому что дом построен из силикатного кирпича, который не держит тепла. Годами терпели сырость (силикатный кирпич еще и вбирает влагу), годами смотрели на разрушавшиеся трубы на крыше...

– В прошлом году мы заплатили за отопление 2,8 лата с квадратного метра, тогда как все остальные в Саласпилсе платили один лат, – рассказывает Вилнис Калниньш-Бергс, старший по дому. – В среднем отопление двухкомнатной квартиры обходилось в 90 латов в месяц, ужасные деньги...

– Поэтому, когда речь зашла о реновации, все жители независимо от достатка сказали «Да!», – прибавляет Валентина, супруга Вилниса.

В ноябре состоялось торжественное открытие реновированного домика. Поздравить жителей приехал не только управляющий, но и строители.

– Мы занимались утеплением чердака, внешних стен и цоколя, – рассказал Александр Середенко, представитель компании Valeri&Co. – Конечно, было непросто. Когда откопали фундамент, обнаружили, что

стены дома кривые. Расхождение было до 10 сантиметров! Теперь мы все выровняли, и дом выглядит как новенький.

«Дороже, чем до ремонта, не будет!»

Жители тоже хотели пообщаться с исполнителями реновации. Конечно, благодарил.

– В квартирах стало намного теплее, – говорит Неллия, первая старшая по дому, которая по состоянию здоровья уступила пост Вилнису. – Теперь, скажу честно, приходится часто проветривать, потому что к такой жаре мы не привыкли.

А Валентина рассказала, что отремонтированный дом вызывает любопытство соседей:

– Люди приходят, рассматривают. Сама я работаю продавцом в магазине, так даже покупатели спрашивают: «Сколько вы теперь будете платить за такую красоту?» Я отвечаю: «Сколько бы ни платить, все равно дороже, чем до ремонта, не будет».

Вопрос о деньгах, конечно, самый чувствительный. В доме по Миера, 21 живут пенсионеры, семьи с маленькими детьми. Первой реакцией на слово «реновация» было удивление: «Разве мы можем такое потянуть?» Но оказалось, что комплекс работ обойдется в 30 000 евро, из которых половину оплатит Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA).

Новый подсчет показал, что самым жителям спасение дома обой-



До реновации.

дется только в 15 000 евро, которые они и должны вернуть в течение 15 лет. Это выглядело вполне реально, и жители рискнули, проголосовали «за».

– До начала работ мы платили за обслуживание 0,20 евро, – говорит Валентина, – теперь, с учетом банковского кредита, платим 0,65 евро с квадратного метра жилплощади в месяц.

Возможно, цена покажется высокой. Но вспомним, что до сих пор жители платили по 4 (!) евро с квадратного метра за отопление, а подогрев горячей воды здесь стоил 12 евро за кубометр. По сравнению с такими ценами плата за утепление кажется сущим пустяком.

Экономия – 200 евро в месяц

Следующий важный вопрос: сколько средств жители сэкономят благодаря ремонту, новым пластиковым окнам и утепленному чердаку? Статистика показывает, что из-за морозов в начале ноября жители Саласпилса заплатят за тепло на 6% больше, чем в прошлом году. В то же время хозяева утепленного домика потратили в ноябре на 37% меньше теплоэнергии, чем в прошлом сезоне.

– И это только за полмесяца, которые прошли после завершения реновации, – радуется за клиентов Игорь Трубка, председатель домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs. – В денежном выражении экономия составляет около 200 евро. Рассчитываем, что в холодные месяцы жители будут сберегать до 400–500 евро в месяц. Экономии с лихвой достанет, чтобы покрывать банковский кредит.

Будут бороться за теплоузел

Тут надо заметить, что управляющий и строители не сумели одним махом решить все проблемы дома на улице Миера, 21. Слишком уж замысловатая ситуация тут сложилась.

– Наш теплоузел находится в соседнем доме, – Вилнис показывает на такой же маленький домик по соседству. – Там жители переняли управление в собственные руки и отказались от центрального отопления. Мы же получаем тепло от их теплоузла по трубам, которые проложены под газоном. Ясно, что по пути к нашему дому большая часть тепла теряется. Однако мы обязаны оплачивать и мегаватты, потраченные на обогрев улицы.

Идеальным решением для дома было бы перенести теплоузел в собственный дом и ликвидировать «левое» подключение. В таком случае за теплопотери на улице отвечали бы не жители, а предприятие-поставщик Salaspils siltums.

– Мы провели переговоры с теплотсетями, и сначала нам обещали сделать подключение к магистральному теплопроводу бесплатно, – объясняет Игорь Трубка. – В это время Salaspils siltums как раз проводил реконструкцию своих сетей на улице Миера... Но потом оказалось, что мы должны и проект подключения заказать, и прокладку новых труб оплатить. Это стоило около 4000 евро, у жителей таких денег не оказалось.

Словом, домик продолжает греться при помощи соседей. Однако жители не оставляют мысли о полной модернизации отопительной системы, а в цоколе дома оставлены техно-

логические отверстия для будущего подключения. Представляете, сколько средств сэкономят жители после переноса теплоузла?

Маленький не значит безнадежный

Дом на улице Миера, 21, пожалуй, самый маленький реновированный дом в Латвии. А это значит, что для таких домиков не все потеряно, они тоже могут бороться за свое благоустройство. По данным статистики, в одной только Риге более 400 малоквартирных домов нуждаются в ремонте, а сотне из них такой ремонт нужен срочно.

В то же время более 1000 маленьких домов Риги и без масштабных ремонтов тратят больше, чем накапливают. Это происходит, потому что управляющие вынуждены проводить здесь аварийные ремонты вместо плановых. А аварийные работы всегда стоят на порядок дороже.

Вода была «золотой»

Как же жителям малоквартирных домов спасти свою собственность? Рассказывает Игорь Трубка, руководитель домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs.

– Дом по улице Миера, 21 – очень удачный пример того, как жители могут решать свои проблемы. Мы взяли этот дом на обслуживание в 2006 году. Ситуация была критическая: жители платили за обслуживание всего 0,14 лата с квадратного метра. Они даже отказались от дворника и сами убирали территорию по графику, лишь бы сэкономить. А траты были



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!**

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

БОЛЬШЕ ТЕРПЕТЬ!»



После реновации.

чудовищными: один только подогрев воды обходился в 8-12 латов за кубометр.

– Выходит, люди не могли набрать денег даже на небольшие ремонты?

– Да, настал день, когда в критическое состояние пришли даже трубы на крыше. Они были сделаны из красного кирпича и сильно разрушились. Однако дому было тяжело потянуть даже такие простые работы.

Самим не выжить

– И что сделали вы, управляющий?

– Если честно, поначалу мы посоветовали жителям взять дом в собственное управление. Во-первых, мы не понимали, как планировать тут ремонты, во-вторых, некоторым домам действительно дешевле перейти на самоуправление.

– Почему жители не согласились?

– Они разумно оценили ситуацию и поняли, что дом должен будет сам заключать договора с поставщиками, искать аварийную службу, составлять годовые отчеты и так далее. А на зарплату нанятым работникам тут еле-еле могли набрать 30 евро в месяц. Но и это полбеда. Вторым камнем преткновения были долги жителей. Обслуживающая компания вроде нашего *Rīgas namu apsaimniekotājs* имеет собственные резервы и может временно покрыть долги жителей, чтобы весь дом не остался без отопления и горячей воды. А что сделает частный управляющий, если в доме один-два должника? Судиться с неплательщиками трудно, когда они твои соседи. Домоуправлению проще решать такие вопросы, потому что мы обезли-

чены. Мы автоматические высылаем предупреждения должникам и так же автоматически начинаем с ними судиться. Поверьте, жителей это очень мобилизует. Соседа-управляющего легко уговорить, чтобы закрыл глаза на долг, коммерческого управляющего – нельзя.

Самоуправление подарило проект

– Так в 2011 году мы продолжили обслуживать дом по Миера, 21 и одновременно вместе с жителями искали способы для снижения их коммунальных платежей, – продолжает Игорь Трубка. – В это время Саласпилская дума объявила о программе, по которой желающие дома могли бесплатно сделать энергоаудит и с 90-процентной скидкой заказать технический проект реновации. Мы решили рискнуть и поучаствовали в программе. Большое спасибо самоуправлению, оно сэкономило жителям около 2500 евро.

– Что случилось дальше?

– В 2012 году мы подписали договор с Латвийским агентством развития и инвестиций (*LIAA*) об участии нашего дома в программе реновации при софинансировании из средств ЕС. По этой программе агентство соглашалось оплатить 50% стоимости работ, это была огромная поддержка.

– Договор был подписан в 2012 году, а реновация закончилась только этой осенью. Почему затянули?

– Мы уперлись в проблему переноса теплоузла в подвал нашего дома. Для этого нужно было сделать отдельное подключение к магистральному теплопроводу. Сначала нам обещали помощь, но потом по-



Старшие по дому Вилнис и Валентина.

требовали, чтобы собственники сами заказали проект и оплатили работы. Тогда мы собрались с жителями и решили, что надо рассчитывать только на собственные силы. На этом этапе мы просто отказались от модернизации теплоузла.

Будут экономить еще больше

– В таком случае имела ли реновация смысл?

– Большой смысл! Дом построен из силикатного кирпича, который сразу промерзал, в углах копилась влага, жители зябли, несмотря на большие счета за теплоэнергию. Сейчас стены утеплены, старых проблем нет. Вы сами слышали, как хозяева квартир жалуются: «Жарко!» Теперь главное для них не забывать о проветривании.

– Почему это?

– Потому что после утепления стен каменной ватой и установки стеклопакетов дом превратился в «термос». Он

удерживает не только тепло, но и влагу. Специалисты советуют дважды в сутки интенсивно проветривать квартиры таких домов, чтобы избежать появления плесени.

– Разве при проветривании дом не будет терять дорогое тепло?

– По этой причине мы советуем не просто проветривание, а интенсивное проветривание в течение пяти минут. А про экономию скажу так: в прошлом году в ноябре дом потребил 7,84 мегаватта теплоэнергии. С учетом общего повышения из-за холодного начала месяца в этом сезоне жители должны были потратить 8,32 мегаватта. Реально же дом потребил всего 5,23 мегаватта. А ведь работы закончены только в середине ноября, значит, в декабре экономия будет еще больше.

«Мы получили бесценный опыт»

– Могут ли жители маленького дома самостоятельно организовать ремонт такого масштаба?

Проценты не будут большими

– Окупятся ли вложения жителей?
– Раскрою секрет: мы решили помочь жителям и временно покрыли стоимость реновации из собственных резервов. Хотя владельцы квартир проголосовали за кредит, мы в банк пока не обращались.

– Отчего же?

– Если брать кредит в начале работ, то жителям какое-то время придется платить проценты за полную сумму займа – 30000 евро. Мы хотим дождаться, пока *LIAA* перечислит дому обещанное софинансирование, и только тогда пойдём за кредитом. Получится, что люди будут платить проценты по займу в размере только 15000 евро. Есть разница?

– Есть!

– По поводу окупаемости... Жители в течение будущих 15 лет будут ежемесячно платить за реновацию около 0,44 евро с квадратного метра или около 20 евро с квартиры. Взамен они имеют тепло, отсутствие сквозняков, косметический ремонт, новые пластиковые окна, больше не боятся за состояние дымоходов и крыш. Ноябрь показал, что зимой жители не будут переплачивать: экономия на тепле даже превышает платежи по кредиту. А со временем они модернизируют теплоузел, и эффект увеличится.

Жители должны быть хозяевами

– Звучит логично, но почему-то дом на улице Миера, 21 – это счастливое исключение из правил. Большинство жителей малоквартирных домов жалуются, что не могут позволить себе ремонты и элементарное благоустройство!

– Мы тоже не справились бы в Саласпилсе, если бы не старшие по дому. Это Неллия и Вилнис всего добились! Очень важно, чтобы в доме было собственное правление или уполномоченное лицо. Мы управляем 130 домами и почти во всех имеем старших, которые от лица всех жителей передают нам задания, контролируют работы, распоряжаются средствами, корректируют планы. Мы в *Rīgas namu apsaimniekotājs* изначально решили, что управляющий должен быть только инструментом в руках жителей.

– Но, наверное, управляющему тяжело так работать – не отвертеться от настойчивых клиентов!

– Тяжело, зато результаты налицо. Каждую неделю нам звонят жители больших и маленьких домов и просят подготовить смету на управление их домом. Мы приходим на общие собрания, рассказываем о работе *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Но многие жители приходят к нам просто потому, что увидели положительные перемены в соседних домах. **В**

В ДОМЕ НЕПОРЯДОК С ТЕПЛОМ

Как вызвать комиссию и добиться перерасчета, если батареи не греют

Марина МАТРОНИНА

Главный зимний вопрос – отопление и счета за квартиру. Санта Валуа, руководитель отдела общественных отношений *Rīgas namu pārvaldnieks*, передала наши вопросы специалистам муниципального домоуправления. Все вместе они рассказали, как действовать рижанам клиентам *RNP*, если в их доме не порядок с теплом.

Как вызвать комиссию?

– Во время отопительного сезона у нас в квартире бывает холодно. Скажите, кому пожаловаться?

– В случае, если в квартире недостаточно тепло, с жалобой можно обращаться либо напрямую в предприятие *Rīgas siltums* (если теплоэнергию дому поставляют городские теплотрассы), либо в муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*. Телефон центра обслуживания клиентов *Rīgas siltums* – 80000090, телефон *RNP* – 8900. Человеку, который мерзнет, следует требовать обследования квартиры.

– Что происходит во время такого обследования?

– Для начала специалист *Rīgas siltums* согласует с владельцем квартиры день и время обследования. А во время проверки он замеряет температуру в комнатах.

– Многие читатели жалуются, что в день, когда должна прийти комиссия для проверки температуры, в квартире на время становится теплее, а потом комнаты снова остывают. Что делать в таком случае?

– Можно договориться об обследовании в определенный день и время (например, утром, если жителям кажется, что неполадки возникают именно в ранние часы). Владелец квартиры имеет право требовать повторной проверки, если он считает, что первые замеры температуры были неправильными.

Дому нужен представитель

– Во время проверки оказалось, что температура в квартире ниже нормативной. Должен ли управляющий обеспечить жителям качественное отопление?

– Каждая ситуация индивидуальна. Часто бывает, что во всех квартирах

дома удается поддерживать нормативную температуру, а в одной – нет. В таких случаях в первую очередь мы оцениваем работу обогревательных приборов (возможно, батареи нужно просто отвоздушить), затем проверяем общее техническое состояние квартиры: целы ли оконные рамы, хорошо ли закрываются двери, нет ли избыточного притока воздуха через щели, в результате чего увеличиваются теплопотери и температура в квартире падает. Как видите, каждый случай нужно оценивать отдельно, принимая во внимание техническое состояние конкретной квартиры и всего дома. Разумеется, если сообщество владельцев квартир считает, что во всех квартирах слишком холодно, то по общему желанию можно отрегулировать интенсивность отопления во всем доме. В каждом доме имеется техническая возможность повысить температуру отопления (или понизить). Повторю: для того, чтобы дому было проще менять режимы отопления, правильнее всего на общем собрании собственников квартир выбрать представителя, который будет наделен соответствующими полномочиями. Он сможет обращаться к нам и заказывать изменения в температурном режиме от лица всех жителей, без новых общих собраний. Но тут нужно отметить, что регулирование теплоузла все равно будут проводить работники *Rīgas siltums*.

Тратить ли деньги на ремонт?

– Часто жители слышат от управляющего, что отопительная система дома разбалансирована, поэтому в одной квартире холодно, а в другой жарко. На просьбу сбалансировать систему управляющий отвечает, что это невозможно, мол, куда проще полностью поменять коммуникации. Что делать жителям холодных квартир, если остальные собственники дома не согласны вкладывать



деньги в дорогую замену отопительной системы?

– Решение о любых крупных работах в доме принимает, конечно, владелец этого дома. Получается, что в многоквартирном доме право принятия решения принадлежит совладельцам – хозяевам квартир, которые и должны прийти к согласию. Важно помнить, что любой ремонт общей собственности дома производится только за счет финансовых накоплений, которые сделали хозяева жилья, поэтому и решение о том, как это накопление правильно использовать, принимают вместе все соседи. Также дом может создать целевые накопления на реновацию отопительной системы. Для этого жителям нужно принять общее решение и установить срок, в который они собираются накопить нужную сумму (12, 24 или 36 месяцев). Для решения такого вопроса владельцам квартир необходимо созвать общее собрание. Если нужно, они могут пригласить на собрание и представителя домоуправления. По-

лучив протокол с решением общего собрания, домоуправление поможет жителям собирать средства, включив ремонтные накопления в счета. Однако при голосовании сообщество владельцев квартир должно принять во внимание и приоритетный порядок работ в доме, то есть порядок, в котором нужно проводить ремонты. Возможно, что в этом доме куда важнее установить новую крышу и только потом менять систему отопления.

– Наши читатели считают, что управляющий просто не хочет балансировать систему отопления, чтобы навязать жителям реконструкцию. Как владельцы дома могут проверить, что именно происходит с отопительной системой?

– Балансировать отопительную систему дома можно только в случае, если соответствующая арматура цела и находится в рабочем состоянии. В большей части домов Риги, построенных в советское время, балансировочная арматура вообще не установлена, поэтому балансировка без

дополнительных инвестиций невозможна. Как проверить, не занимается ли управляющий отписками? Для этого можно совместно с представителем домоуправления спуститься в подвал и посмотреть, имеется ли там балансировочная арматура. К тому же практика показывает: балансировка стояков не всегда приводит к желаемому улучшению режима отопления.

Сколько стоит энергоаудит?

– Говорят, что теплоузел в доме регулируют по температуре в самой холодной квартире. Однако в нашем доме такого не происходит. Стоит отрегулировать теплоузел по желанию замерзающих жителей, остальные начинают жаловаться, что им жарко. Но разве управляющий не нарушает закон, когда снова понижает общую температуру? В нашем случае жители не принимали общего

ЕСТЬ ВОПРОС!

ЗАТОПЛЕНА КВАРТИРА, НЕ МОГУ ПОЛУЧИТЬ АКТ



«У меня залита квартира, для получения страховки необходим акт заливки, составленный представителями домоуправления. Однако главный инженер участка вторую неделю не может подготовить бумаги, а я не могу получить деньги и начать ремонт. Существуют ли нормативы, которые определяют, как скоро домоуправление должно отвечать на жалобы, например, присылать сантехников, комиссию, готовить акты и т.д.? В последнее время в муниципальном домоуправлении все делается очень медленно или не делается совсем...»

– В Латвии нет ни одного нормативного акта, определяющего срок, в который управляющий обязан отправить представителя на обследование затопленной квартиры. В случае аварии управляющий или аварийная

служба оказывают помощь по возможности быстро. Во всех остальных случаях *Rīgas namu pārvaldnieks* проводит обследование квартир и оформляет документы в порядке очереди. **B**

решения о температурном режиме в доме, только писали жалобы на жару и холод.

– В домах Риги установлены теплоузелы, которые работают в автоматическом режиме. То есть режим отопления меняется при изменении наружной температуры. Если в одной квартире холодно, а в другой жарко, и сообщество собственников не приняло решения о выдвигании уполномоченного лица или общем тепловом режиме, то регулировать систему имеют право только работники *Rīgas siltums*. Выбирая уполномоченное лицо по вопросам отопления, жители дома решают сразу несколько проблем. Именно уполномоченный может определять, какой будет температура отопления во всем доме. Возможно, в отдельной квартире холодно, потому что ее владельцу недосуг утеплить окна, и это не причина, чтобы переплачивать весь дом. В нашей практике бывает, что окна в проблемной квартире уже заменены, однако в отдельной квартире холодно, потому что она угловая и расположена на последнем этаже. В таком случае необходимо утеплить торцевую стену, чтобы увеличить теплоустойчивость всего дома. Владельцы квартир, собравшись на общее собрание, имеют право принять решение о небольших работах по утеплению стены только замерзающей квартиры, а могут проголосовать за утепление всего торца. В таких ситуациях мы рекомендуем провести энергоаудит, который позволит понять, через какие места из дома уходит тепло. На основании энергоаудита RNP может предложить эффективные решения по утеплению дома, чтобы сократить расходы всех жителей. Для того, чтобы домоуправление могло провести энергоаудит, необходимо решение сообщества владельцев квартир. Энергоаудит стоит в среднем 200 евро, однако 80% затрат мы покрываем из фондов ЕС. Предположим, что в доме

на 50 квартир энергоаудит стоит 200 евро. Финансирование фондов ЕС составит 160 евро, жителям придется заплатить всего 40 евро. Получается, что владельцу каждой квартиры важная проверка обойдется всего в 0,8 евро.

Перерасчет за отопление, но не за горячую воду

– Если управляющий заявляет, что в моей квартире невозможно обеспечить нормальную температуру, могу ли я требовать перерасчета за неполученную услугу – отопление? Что делать, чтобы добиться такого перерасчета?

– Теплотехники RNP совместно с работниками городских теплосетей проводят обследование проблемной квартиры. Тут надо сказать, что владелец квартиры обязан своевременно проинформировать нас о пониженной температуре, чтобы специалисты могли немедленно приступить к решению вопроса. В случае, если мы констатируем, что квартира не получает качественной услуги по отоплению, то готовим акт и обеспечиваем перерасчет.

– Похожая проблема возникает с горячей водой: из крана течет едва теплая. Могу ли я просить перерасчет?

– Горячая вода подготавливается в индивидуальном теплоузле дома. Непосредственно в теплоузле вода нагревается до нужной температуры, а специальный счетчик учитывает количество теплотенергии, потраченной на эту услугу. Нужно сказать, что подсчет обеспечивается в соответствии с инструкцией Рижской думы №9 «Порядок подсчета платы и разделения теплотенергии, потраченной многоквартирными жилыми домами, находящимися в собственности или под

управление Рижской думы». Перерасчета за недостаточно горячую воду получить нельзя. В свою очередь, в случае, если проблема с водой появилась внезапно, это часто свидетельствует о неполадках в системе. О низкой температуре воды нужно сообщить в *Rīgas siltums* (80000090) или RNP (8900). Иногда для ремонта нам приходится всего лишь почистить фильтр.

Почему у соседей дешевле?

– Во время отопительного сезона управляющий присылает ошеломительные счета, а наши друзья в соседнем доме платят за тепло значительно меньше. Как я, владелец квартиры, могу проверить обоснованность расчета за тепло? Могу ли я получить в домоуправлении данные домового теплосчетчика и информацию о распределении теплотенергии на отопление и подготовку горячей воды?

– Упомянутая информация доступна каждому владельцу квартиры конкретного дома. В ежемесячных счетах мы указываем количество мегаватт-часов теплотенергии, потраченных домом на отопление и приготовление горячей воды. К этому нас обязывают правила Кабинета министров №1013. Также любой владелец квартиры имеет право запросить у управляющего счета, выставленные поставщиками услуг. Жители часто спрашивают, почему стоимость отопления в разных домах так сильно отличается. Колебание цены вызвано многими факторами: общей отапливаемой площадью, числом квартир, техническими параметрами дома, отделкой дома и т. д. В Риге не существует единого тарифа на отопление квадратного метра жилплощади, поэтому плата в разных домах всегда будет отличаться. **В**

КРЕДИТЫ БУДУТ!

Вопреки всему начнется программа жилищной поддержки молодых семей

Осенью 2014 года коммерческие банки Латвии, обиженные новым Законом о неплатежеспособности, отказались поддерживать объявленную правительством программу жилищных гарантий для молодых семей. Но теперь дело сдвинулось с мертвой точки: поддерживать молодых обещает банк Citadele.

В ближайшее время банк заключит договор с государственным финансовым учреждением *Altum*, обещает Санта Пургайле, член правления банка *Citadele*. Это значит, что скандинавским банкам, которые «держат» львиную долю рынка финансовых услуг Латвии, не удалось навязать правительству свою волю.

Конфликт между политиками и банками Латвии был спровоцирован сеймом. Осенью депутаты проголосовали за то, чтобы впредь ипотечные кредиты выдавались по «принципу возвращенных ключей». То есть с 1 января 2015 года банкам запрещалось считать заемщиков вечными должниками. Банкиры могли забрать у должников только залог – квартиру.

В ответ коммерческие банки отказались от программы поддержки молодых семей, а также взвинтили стартовый взнос по ипотеке до 25–35%. После этого жилищное кредитование, а заодно и кредитование бизнеса в Латвии почти остановилось. Началась настоящая война, в результате которой коалиция согласилась отложить введение «принципа возвращенных ключей» до марта 2015 года. Есть подозрения, что к этому времени политики Латвии капитулируют перед давлением банков и согласятся на гибридный вариант Закона о неплатежеспособности (предусматривающий по выбору заемщика два вида ипотеки –

с пониженным стартовым взносом, но без «возвращенных ключей», либо же с «возвращенными ключами», но с минимальным стартовым взносом).

Политикам предстоит волевое решение, которое, кстати, покажет нам, насколько Латвия зависима от воли иноземных банкиров. Однако хорошая новость для жителей страны заключается в том, что по меньшей мере один банк – *Citadele* – начнет выдавать ипотечные кредиты молодым семьям под государственные гарантии.

Мы уже сообщали, что этим летом Министерство экономики разработало программу государственной поддержки для семей с детьми. Программа предусматривает государственные гарантии под кредит на покупку или строительство собственного жилья. Если в семье растет один несовершеннолетний, то родители могут получить гарантии в размере 10% от стоимости недвижимости, но не больше, чем на сумму 10 000 евро. Если в семье два ребенка, максимальный объем поручительства составит 15 000 евро, при трех детях в семье родителям выдадут гарантию в размере 20% от стоимости дома или квартиры, но на сумму не более 20 000 евро. На первом этапе государство готово вложить в гарантии 332 тысячи евро, что позволит молодым семьям получить выгодные кредиты на сумму 1,33 миллиона евро. **В**

ЕСТЬ ВОПРОС!

СКОЛЬКО ВОЗЬМЕТ ХОЗЯИН ЗЕМЛИ?



«Слышал, что с 1 января жители домов, стоящих на хозяйской земле, будут платить только за аренду, а от оплаты компенсации налога на недвижимость будут освобождены. Мы живем на Югле. Летом 2014 года домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks заключило от лица нашего дома договор с хозяином земли на 2015 год. Договор был заключен перед внесением поправок, поэтому я допускаю, что согласно договору мы и в 2015 году продолжим платить землевладельцу компенсацию по налогу на недвижимость. Вопрос – прав ли я? Что тут главнее: договор аренды или поправки к законодательству?»

– В соответствии с поправками к Закону о приватизации домов государства и самоуправления, которые вступили в силу с 01.10.2014, с 1 января 2015 года владельцы квартир будут освобождены от обязанности компенсировать хозяину земли налог на недвижимость. Тут надо указать, что в договорах аренды земли, которые *Rīgas namu pārvaldnieks* заключает от лица владельцев квартир, есть следующий пункт:

«Плата за наем прилегающего к жилому дому земельного участка может меняться при изменении в нормативных

актах, регулирующих правовые отношения в случае принудительной аренды земли. В отношении к условиям данного договора, которых касаются изменения в нормативных актах, будет применяться порядок, предусмотренный нормативными актами...» Получается, что с 1 января 2015 года владельцы квартир в жилых домах, находящихся на земле третьих лиц, продолжат платить за наем в соответствии с заключенными договорами найма, однако будут освобождены от необходимости платить компенсацию по налогу на недвижимость. **В**

ДАЙДЖЕСТ

ИССЛЕДОВАНИЕ: КАК ПОКУПАТЬ?

Рынок недвижимости в лихорадке: мало кто понимает, как отзовется на ценах нынешняя малодоступность ипотечных кредитов, отток российских инвесторов и тому подобные факторы. Однако компания TNS провела опрос, чтобы выяснить, насколько мы доверяем маклерам.

Оказалось, что 27% жителей страны при покупке квартиры доверились бы профессиональному маклеру. Эти люди считают, что маклеры помогают ориентироваться в рыночном предложении и быстрее найти подходящую квартиру или дом.

Интересный нюанс: больше всего маклерам доверяют рижане (32%), в свою очередь, жители других городов и села полагают, что приглашение специалиста повлекло бы дополнительные расходы и потому нежелательно. **В**

СОСЕДИ: КАК ПРИНИМАТЬ ОБЩИЕ РЕШЕНИЯ?

ХОТИМ построить стоянку! утеплить чердак! застеклить лоджию!

Сегодня – о том, как принимать общие решения в многоквартирном доме. Специалисты Министерства экономики рассказывают, сколько соседей должны проголосовать на общем собрании, чтобы добиться самых простых работ по благоустройству дома. Также обсуждаем права жителей и обязанности управляющего. Знайте, кто в доме хозяин!

Управляющий предлагает перестройку или реконструкцию системы центрального отопления. Должен ли он получить согласие жильцов?

В соответствии со второй частью 2-й статьи Закона о квартирной собственности каждому квартирному владельцу принадлежит не только отдельная квартира, но и идеальная часть общей собственности дома.

Что такое общая собственность? Согласно Закону о квартирной собственности, в нее входят общие инженерные коммуникации, в том числе батареи, которые находятся в квартире (в том случае, если от них зависит функционирование общей отопительной системы дома).

В Законе о квартирной собственности не определен особый порядок, в котором сообщество собственников решает вопросы реновации общей собственности и замены инженерных коммуникаций, поэтому при принятии решения по этим вопросам необходимо соблюдать порядок, предусмотренный в 18-й статье закона. **Для того, чтобы решение о замене или реновации отопительной системы стало обязательным для любого владельца жилья, необходимо, чтобы «за» голосовали владельцы квартир, которые представляют более половины от имеющихся в доме квартирных собственности.**

Однако перед тем, как принять решение, владельцы жилья имеют право ознакомиться с документами, в которых описано, какой эффект дадут предложенные дому мероприятия. Это право жителей определено третьей частью 13-й статьи Закона о квартирной собственности. Если решение сообщества собственников было принято без соблюдения закона (например, жителям заранее не позволили ознакомиться с документами), то несогласные собственники квартир имеют право подать иск в суд и требовать, чтобы общее решение было признано не имеющим силы. Такое право за жителями оставляет четвертая часть 16-й статьи Закона о квартирной собственности.

Кто отвечает за ремонт балконов в многоквартирном жилом доме?

В 1-м пункте первой части 4-й статьи Закона о жилищной собственности говорится, что в состав общей собственности жилого дома входят внешние ограничивающие конструкции жилого дома и его внешних помещений (в том числе и балконов).

6-я статья Закона об управлении жилыми домами (вторая часть, пункт первый, подпункт d) определяет, что обследование имеющихся в жилом доме устройств и коммуникаций, их техническое обслуживание и очередной ремонт – **это обязательные действия по управлению домом.**

В правилах КМ № 907 («Правила по обследованию жилого дома, техническому обслуживанию, очередному ремонту и минимальным требованиям по энергоэффективности») говорится, что раз в год управляющий обязан проводить визуальный осмотр балконов. Если при визуальной проверке обнаружены повреждения, то управляющий (то есть владельцы жилья или управляющая организация, уполномоченная такие работы проводить) обязан принять следующие меры:

1) если обнаружено аварийное повреждение, требующих срочного вмешательства, управляющий принимает решение о внеплановом ремонте;

2) если повреждение не требует срочного вмешательства, то управляющий решает о составлении рабочего задания для технического обследования и проведении планового ремонта.

Если домом управляет управляющий, который не уполномочен принимать решения самостоятельно (то есть дом перенят собственниками), то он должен предложить собственникам проголосовать за проведение такого дополнительного ремонта балконов.

Таким образом, за проверку технического состояния внешних ограждающих конструкций балконов и их ремонт отвечают владельцы квартир или управляющий этого жилого дома

– если владельцы квартир ему такое задание дали. (Тут надо упомянуть, что в домах под управлением муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* и в бывших государственных домах, не перенятых собственниками, управляющий обязан предложить собственникам план ремонтных работ. Если собственники не возражают против плана, управляющий начинает работы).

Однако с вопросом «Кто должен ремонтировать?» напрямую связан вопрос «Кто будет платить?» В соответствии с первой частью 13-й статьи Закона о квартирной собственности, каждый собственник квартиры покрывает расходы по обязательным работам пропорционально принадлежащей ему идеальной части общей собственности.

В свою очередь, вторая часть 13-й статьи Закона о жилищной собственности определяет, что каждый владелец на основании решения сообщества владельцев жилья должен покрывать свою часть расходов на работы по развитию и благоустройству жилого дома. К таким работам относятся:

- замена элементов, установок или коммуникаций жилого дома, находящихся в общей собственности, в результате чего снижаются расходы на содержание дома;

- мероприятия, в результате которых снижаются расходы за коммунальные услуги.

Итак, все владельцы жилья должны покрывать расходы по ремонту балконов (или отдельного балкона), если этот ремонт классифицируется как обязательный.

«Деньги, накопленные на ремонт владельцами квартир, управляющий не может использовать на покрытие долгов за коммунальные услуги».

Должен ли управляющей обеспечить влажную уборку лестничных клеток жилых домов?

Этот вопрос регулируют правила КМ № 906 – «Правила санитарного обслуживания жилого дома». В 14-м пункте упомянутых правил указано, что **как минимум раз в неделю на лестничной клетке проводится влажная уборка.** При плохих погодных условиях

(например, повышенное количество осадков) влажная уборка проводится чаще – в сроки, назначенные управляющим.

Однако в вопросе о влажной уборке имеется важный нюанс. 1-я статья Закона об управлении определяет, что **управляет жилым домом либо его владелец, либо нанятый управляющий.**

Таким образом, влажная уборка лестничных клеток является обязанностью либо владельца жилого имущества, либо управляющего, если владелец жилого имущества дал на это указание в письменном виде в договоре на обслуживание жилого дома. **В случаях, если владельцы квартир жилого дома не переняли право управления жилым домом, обеспечение влажной уборки лестничных клеток однозначно является обязанностью управляющего.**

В соответствии со второй частью 6-й статьи Закона об управлении жилыми домами санитарная уборка дома является обязательным действием по управлению. Таким образом, влажная уборка лестничных клеток должна проводиться.

В случае, когда влажная уборка лестничных клеток является обязанностью управляющего, последний отвечает за нее в соответствии с первой частью 16-й статьи Закона об управлении жилыми домами, который определяет, что управляющий несет ответственность перед владельцами жилого дома за выполнение данного ему поручения согласно требованиям этого закона, Гражданского закона и договора об управлении этим домом.

Как владелец квартиры может уполномочить другое лицо представлять его интересы, например, на общем собрании владельцев квартир?

4-й пункт 17-й статьи Закона о жилом имуществе определяет, что владелец квартиры может уполномочить другое лицо представлять его интересы в сообществе владельцев квартир, оформив доверенность в письменном виде. При этом нет необходимости заверять доверенность у нотариуса.

В удостоверении о полномочиях надо указать действия, которые уполномоченное лицо может производить в рамках своих полномочий. Например, ему можно доверить только участвовать в общих собраниях жильцов дома и голосовать по всем вопросам, а можно доверить голосовать только по определенному вопросу повестки дня.

В случае, если доверенность относится к какому-либо конкретному вопросу, обсуждаемому на собрании, по которому уполномоченное лицо может голосовать, в удостоверении о полномочиях надо указать вопросы повестки дня собрания, по которым уполномоченное лицо имеет право голосовать.



Хотите спросить? Напишите нам на redakcija@kopaa.lv!
Мы передадим вопросы специалистам

АТБ



Имеет ли право управляющий покрыть долги некоторых жильцов деньгами, которые остальные владельцы квартир накопили на ремонт?

Согласно 2-му пункту шестой части 14 статьи Закона об управлении, управляющий не вправе использовать накопления квартировладельцев на выполнение других обязательств (оплату долгов и тому подобное). Таким образом, деньги, накопленные на ремонт владельцами квартир, управляющий не может использовать на покрытие долгов за коммунальные услуги. Однако использование упомянутых накоплений для покрытия долгов допустимо, если квартировладельцы приняли об этом соответствующее решение на общем собрании и «за» проголосовало более 50% собственников.

Кто обязан оплачивать ремонт крыши и утепление чердаков?

Принимая во внимание то, что крыша обеспечивает физическую сохранность жилого дома и ее ремонт является обязательным действием по управлению домом, замена поврежденной кровли производится на средства, внесенные жителями.

В свою очередь, утепление чердаков – это работа по благоустройству жилого дома, которая способствует оптимизации расходов и относится к мероприятиям, в результате которых уменьшается плата за коммунальные услуги. Поэтому расходы на утепление чердака покрывают все владельцы квартир пропорционально идеальным долям общей собственности, которые им принадлежат. Это делается при условии, что был соблюден порядок, прописанный во второй и третьей частях 13-й статьи Закона о жилищном имуществе (решение об утеплении было принято большинством голосов собственников квартир и стало обязательным для прочих собственников).

Необходимо ли получить согласие соседей на застекление лоджии и замену радиаторов?

В 11-й статье Закона о квартирной собственности определено, что владелец квартиры имеет право реконструировать, реновировать или

реставрировать квартирную собственность. Но в том числе закон гласит: **если отдельная перестройка касается части общей собственности, владельцу квартиры следует получить согласие простого большинства других собственников квартир.** Получить такое согласие можно либо на общем собрании собственников, либо при помощи письменного опроса среди соседей. Решение вступает в силу, если за него проголосовало более 50% собственников квартир.

Можно возразить, что застекление лоджии – это никакая не перестройка, зачем же опрос? Но в понимании закона застекление является созданием нового элемента общей собственности, поэтому согласие соседей все-таки потребуется.

Обязаны ли наниматели квартир компенсировать хозяину выплату налога за недвижимость?

1-й пункт пятой части 11-й статьи Закона о найме жилых помещений предусматривает, что дополнительно к плате за найм жилец обязан оплачивать хозяину и налог на недвижимость.

Если в старом договоре найма неоплата налога на недвижимость не была предусмотрена, решение конфликта об уплате предлагает 17-й пункт переходных правил Закона о найме. Он вменяет в обязанность арендатору ежемесячно, начиная с 1 декабря 2010 года, производить уплату налога на недвижимость дополнительно к арендной плате. В таком случае владелец квартиры вправе каждый месяц требовать от нанимателя 1/12 от годового налога за недвижимость. Интересный нюанс: владелец квартиры без отдельного соглашения с нанимателем не имеет права требовать выплаты налога за недвижимость не раз в месяц, а раз в квартал.

Хотим сделать стоянку возле дома. Сколько владельцев квартир должно проголосовать за такое благоустройство, кто будет платить?

Со строительством автостоянки возле дома всегда связаны три важных вопроса:

- сколько голосов собственников необходимо для принятия решения о строительстве?
- кто из владельцев будет платить за устройство автостоянки?

■ кому будет позволено пользоваться стоянкой?

Для того, чтобы начать устройство стоянки на земле, принадлежащей конкретному дому, необходимо, чтобы «за» проголосовали более половины владельцев квартир соответствующего дома (Закон о жилищной собственности, статья 16-я, часть 3-я).

Обязанности по покрытию необходимых расходов на строительство автостоянки определяет 13-я статья Закона о жилищной собственности, предусматривающая, что все собственники дома обязаны пропорционально оплачивать:

- обязательные расходы по управлению домом;
- расходы на благоустройство и развитие жилого дома, если они способствуют сокращению расходов на управление (замена общих элементов жилого дома, устройств или коммуникаций);
- расходы на мероприятия, уменьшающие плату за коммунальные услуги.

Строительство новой автостоянки не считается обязательным видом деятельности по управлению жилыми домами. Правда, такое строительство относится к мероприятиям по благоустройству, но ясно, что в его результате квартплата не уменьшится. Что же выходит? **Оплата устройства автостоянки не считается обязательными для всех владельцев квартир.** Платят за нее только собственники, голосовавшие за новую автостоянку.

Теперь о пользовании новенькой автостоянкой. Ясно, что она расположена на общей земле и является общей собственностью. Для того, чтобы точно определить правила пользования автостоянкой, **собственники квартир должны проголосовать за решение единогласно** (пример решения: стоянкой могут пользоваться только жители, которые платили за ее устройство). Такой порядок предусмотрен Законом о квартирной собственности (статья 17-я, часть пятая).

Однако на случай, если жители не могут прийти к общему согласию, есть другой вариант. Автостоянку можно сдавать внаем собственникам квартир или другим пользователям. Для того, чтобы определить порядок аренды, необходимо согласие только большей половины собственников квартир (Закон о квартирной собственности, статья 17-я, шестая часть). **В**

ДАЙДЖЕСТ

СЕМЬЯМ – ЛУЧШИЕ УСЛОВИЯ

Рижская дума приняла поправки к правилам самоуправления «О предоставлении помощи в решении квартирного вопроса». Теперь многодетные семьи и лица, не имеющие долгов по коммунальным услугам, стоящие в квартирной очереди, смогут получить от самоуправления более комфортные жилища.

Теперь отдельная комната полагается на каждого двух детей в возрасте с семи лет (ранее определялось, что отдельная комната нужна только ребенку с девяти лет). Также улучшится положение нанимателей жилья, у которых нет долгов. При расселении из муниципального дома, например, в случае, если дому требуется ремонт, эти люди смогут получить от самоуправления квартиру со всеми удобствами.

На 30 октября 2015 года в жилищной очереди Риги было зарегистрировано 4730 лиц (семей), из которых 2728 – жильцы денационализированных домов. В течение года в очереди зарегистрировано около 700 семей, из которых около 10% составляют многодетные семьи рижан. **В**

LATVENERGO ЖДЕТ ЗА ПОСОБИЕМ

До 31 декабря 2014 года многодетные семьи Латвии еще могут подать заявки на участие в программе Latvenergo, по которой в год возможно получить 2400 киловатт-часов электричества по стартовому тарифу. Таким образом, вместо 1200 «стартовых» киловатт-часов многодетные семьи могут использовать 3600. Сумма максимальной поддержки почти 85 евро, а это не шутки.

Представители Latvenergo отмечают: в этом году многодетные семьи лучше осведомлены о программе, чем бывало ранее. За поддержкой к предприятию обратилось уже 15 000 клиентов. Причем дополнительное электричество по стартовому тарифу в этом году могли получать также семьи, не имеющие собственного договора с Latvenergo, но оплачивающие свет домоуправлению или собственнику квартиры.

В следующем году государство продолжит поддерживать многодетных. Заявив о себе, они смогут получать 300 киловатт-часов электроэнергии в месяц по нынешнему стартовому тарифу. При соответствующем потреблении это поможет сэкономить около 200 евро в год, однако поддержка будет доступна только клиентам Latvenergo. **В**



ПОВЕРИЛ СОСЕДКЕ – ПОТЕРЯЛ КВАРТИРУ

Пожилая женщина «отписала» недвижимость чужому человеку

Не ищите в этой истории морали. Собственно, это история даже не о коммунальных услугах, а о человеческих отношениях. Наш читатель сам допустил все возможные ошибки, чтобы остаться без квартиры, но делится своим случаем, чтобы предупредить других.

«Это случилось уже больше пяти лет назад... Хотя, наверное, я должен начать свой рассказ с более давних событий, а именно, с того времени, когда умерли мои родители и единственной родной душой в Латвии для меня стала тетя.

Это была очень сильная и добрая женщина. Она считала меня собственным сыном и много помогала мне в жизни. Когда она вышла на пенсию, то сказала: «Артур, переезжай ко мне, помоги мне с ремонтом квартиры и хозяйством. Все равно эта квартира после моей смерти достанется тебе!»

Я человек одинокий, свой семьи так и не создал, поэтому с радостью перебрался к тетушке. Жили мы хорошо, я много денег вкладывал в перестройку и ремонт квартиры, постоянно платил за коммунальные услуги. Я очень быстро привык думать, что это жилище в равной степени принадлежит и тетушке, и мне.

Шло время, тетя старела, я работал на стройке и бывало, что надолго отлучался в другие города и даже страны. Около десяти лет назад мне стало страшно оставлять тетушку одну дома, потому что 80-летняя женщина начинала заговариваться и врачи поставили ей диагноз «Атеросклероз головного мозга». Удалось договорившись со знакомыми, чтобы навещали тетю на время моего отсутствия, и до поры до времени все шло хорошо.

Но примерно за год до смерти тети к ней начала захаживать соседка из квартиры в нашем же подъезде. Она ласково разговаривала с пожилым человеком, приносила ей еду. Пока я бывал дома, помощь не требовалась и соседка исчезала. Но во время моего отсутствия эта женщина много времени проводила с тетушкой. Признаться, я был этому только рад, потому что пожилому человеку нужно общество.

В последние месяцы перед смертью тетушка стала совсем плоха, даже не узнавала меня. Я с тяжелым сердцем уходил на работу... Настал печальный день, моя родственница умерла. Через несколько недель после похорон, выдержав паузу, ко мне пришла соседка и сказала – «Ваша тетя завещала квартиру мне, поэтому прошу вас в кратчайшие сроки выехать». Тогда я только посмеялся – как же тетушка могла лишиться меня наследства, если я и отремонтировал жилье на свои деньги, и коммунальные услуги оплачивал! Но после разговора с юристом мне стало не до смеха: оказывается, тетя и впрямь за месяц до смерти поехала с соседкой к нотариусу и написала завещание на чужого человека.

Тогда я со злости собрал вещи и ушел на съемную квартиру. Однако потом опомнился, стал судиться с соседкой. Я считаю, что она втерлась в доверие к моей тетушке и

повлияла на нее. Пожилая женщина была отвезена к нотариусу и подписала завещание, хотя очевидно, что она уже и не понимала хорошенько, что делает.

Я до последнего верил, что выиграю в суде, ведь я единственный родственник покойной, а также всегда оказывал ей помощь и ухаживал за ней гораздо больше, чем соседка, двадцать лет практически один содержал квартиру. Но суд постановил, что тетушка имела право распорядиться своей недвижимостью, как хотела. Соседка вышла из борьбы победительницей.

Теперь я сам пожилой и больной человек. Суды проиграны, у меня не хватает денег снимать квартиру, поэтому по большей части я хожу по знакомым или живу в брошенных садовых домиках. Юристы говорят, что я должен был вовремя заподозрить подвох и заручиться заключением врача о старческом маразме тетушки. Или, что еще правильнее с точки зрения закона, я должен был требовать, чтобы суд еще при жизни лишил большую тетушку дееспособности в отношении имущества. Но теперь, когда я осознаю все свои ошибки, могу сказать одно: у меня рука не поднялась бы судиться с пожилой тетей, а значит, я и теперь совершил бы те самые ошибки...»

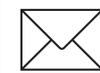
Берегите себя и своих близких, и знайте, что в шкуре овцы в наши дома часто приходят настоящие волки. Старайтесь вовремя уладить имущественные отношения, а в вопросах наследования недвижимости никогда не полагайтесь на устную договоренность или честное слово.

ЗАВЕЩАНИЕ

Оставляя квартир

Илона МИЛЛЕР

Как часто бывало, что человек на словах обещает оставить недвижимость одному родственнику, а после его смерти квартира достается совсем другим людям. Почему такое происходит? Всего лишь потому, что мы не привыкли своевременно – еще в расцвете сил – приводить свои дела в порядок. На сложные, но распространенные вопросы о наследовании отвечает юрист Виктория Аузиня (бюро *Legis Pluss*, 29387075).



Я вышла замуж за пожилого человека, которому принадлежит квартира. Однако три брата супруга говорят, что после его смерти выкинут меня на улицу. Может ли такое случиться?

Если не остается завещания, то происходит наследование по закону. Из вопроса понятно, что у оставителя наследства есть супруг (брак официально зарегистрирован) и трое братьев (родство по боковой линии), но нет ни детей (родных либо усыновленных), ни живых родителей. Если оставитель наследства не оставит завещания, то наследование произойдет по закону. Переживший супруг унаследует половину оставленного и обстановку квартиры. Оставшуюся часть должны получить братья в равных частях.

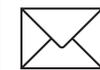
Следовательно, если ваш супруг желает, чтобы все наследство после его смерти получили вы, то необходимо составить завещание на ваше имя. Супруг может это сделать, написав завещание своей рукой и подписавшись, либо составив завещание у нотариуса. Также возможно заключить договор о наследовании.



У моего супруга четверо детей от первого брака. Как будет разделена квартира в случае его смерти?

Если не будет оставлено завещание и вы состоите в официальном браке, то наследование будет происходить по закону. Согласно 393 статьи Гражданского закона вам, как пережившему супругу, полагается 1/4 часть, а оставшиеся 3/4 части могут быть разделены между четырьмя детьми. В случае, если детей было бы меньше, то квартира делилась бы между оставшимся супругом и детьми в равных частях.

В случае, если оставитель наследства оставил завещание, то не включенные в завещание дети и супруг имеют право на свою неотъемлемую часть наследства, которая равна половине от того, что им полагалось бы в случае, если бы оставитель наследства не написал завещания.



Хочу оставить квартиру старшему сыну, поскольку младший плохо со мной поступает. Сможет ли младший сын претендовать на свою часть наследства против моей воли?

Если вы составите завещание и укажете, что лишаете младшего сына наследства, указав конкретную и достоверную причину, то таким образом сможете лишить его наследства раз и навсегда. Составляя завещание, по которому вы лишаете наследства людей, имеющих право на законную неотъемлемую часть имущества (дети или супруг), необходимо обратить внимание на регулирование статей 427 и 428 Гражданского закона. В противном случае человек, отстраненный вами от наследования, сможет все-таки требовать своей доли – неотъемлемой части.

«427. Под лишением наследства следует понимать такую волю, высказанную в распоряжении на случай смерти, по которой

ДАТЬ ИЛИ ПОДОЖДАТЬ?

У В НАСЛЕДСТВО НУЖНО С УМОМ

человек, имеющий права наследования по закону, не становится наследником.

Лиц, имеющих права на неотъемлемую часть имущества, можно лишить наследования этой неотъемлемой части только по причинам, которые описаны в законе, указаны в распоряжении на случай смерти и являются правдивыми. Лишение права на неотъемлемую часть человека, который имеет на нее право, не распространяется на потомков этого человека (изменения вступили в силу 01.07.2014).

428. Человек может быть лишен наследства в случае, если он:
- 1) совершил преступление против жизни, здоровья, свободы или чести завещателя, его супруга или его родителей;
 - 2) осознанно возбудил нечестное обвинение в преступлении против какого-либо лица, упомянутого в первом пункте;
 - 3) оставил завещателя в беспомощном состоянии, хотя и имела возможность оказать помощь;
 - 4) жил расточительно или безнравственно;
 - 5) не выполнил законной обязанности по содержанию завещателя и его супруга;
 - 6) пытался помешать составлению завещания;
 - 7) при жизни завещателя без его знания и согласия заключил с каким-либо лицом договор о будущем наследстве».



У меня совсем нет наследников в Латвии. Что станет с моей квартирой?

Из вопроса не ясно, нет наследников именно в Латвии или вообще нет наследников. Если нет родственников, которые имеют право наследовать по закону, можно составить завещание на близкого человека, который не является родственником в понимании закона. Также можно заключить договор содержания и тем самым обеспечить себе достойный уход, передав права собственности на квартиру человеку, которому вы доверяете. Вариантов много. Вам лучше всего обратиться за личной консультацией к юристу.



Могу ли я завещать свою квартиру не человеку, а, например, церкви или самоуправлению? Как они узнают о моем завещании?

Да, можете составить завещание на юридическое лицо. О завещании узнают тогда, когда о нем кто-либо сообщит. Лучше всего, если вы заранее сообщите о таком завещании или поручите кому-то рассказать о нем наследнику в случае вашей смерти.



Близкие настаивают, чтобы я побыстрее написала завещание на свою квартиру. Говорят, если не составлю завещания, то квартира попадет к чужим людям. Правда ли это?

Чтобы ответить на этот вопрос, нужно как минимум понять степень родства между вами и близкими. Если у вас есть дети, супруг, братья или сестры или другие родственники, в завещании нет необходимости, они смогут получить наследство и без завещания – по закону. Если родственников в понимании закона у вас нет, в ваших интересах составить завещание, дарственную с наложением обязательств или же договор содержания. Тут сложно гадать, лучше всего обратиться за личной консультацией к юристу.



Нам с сестрами в наследство досталась квартира. Каждая получила по 1/3 части квартиры. Как я могу дальше распоряжаться таким имуществом?

О каких условиях вы договоритесь с сестрами, на таких условиях и будете распоряжаться. Разделенную квартиру можно со-

вместно продать, а деньги поделить. Можно договориться, что одна сестра живет в квартире, а другие получают арендную плату за их части. Можно квартиру сдавать третьему лицу, а прибыль делить между собой. Можно в договоре письменно оговорить условия совместного пользования квартирой (например, кто в какой комнате жить будет) и зарегистрировать договор в земельной книге.



Хочу оставить квартиру и вещи дочке, а библиотеку – подруге, она большой ценитель книг. Могу ли я указать это в завещании? Нужно ли письменное согласие подруги?

Да, вы можете указать это в завещании, причем согласие подруги не требуется. Если вы хотите иметь письменное доказательство того, что подруга примет наследство (в вашем случае книги), то можете заключить с ней отдельный договор о наследовании.



Перед смертью тетя переписала завещание на соседку. Но тетя была уже не в себе, не узнавала людей. Наверное, ее обманом заставили переписать завещание. В каких случаях завещание признается недействительным?

Оспорить завещание можно в порядке 636 статьи Гражданского закона, если завещание не соответствует какому-либо требованию закона. Например, если завещание составлено лицом, которое официально признано недееспособным. Либо, если завещание составлено по принуждению, в результате шантажа, угроз и т.п., и это возможно доказать. Каждый случай необходимо рассматривать индивидуально. Главный вопрос: как именно вы сможете доказать, что тетя «не узнавала людей». Вопрос доказательств в суде в таких случаях является очень чувствительным.



После брата осталась квартира, но в домоуправлении говорят, что за ней скопился большой долг. Могу ли я унаследовать только квартиру, а долг – нет? Что делать, если я не могу расплатиться по счетам брата?

Наследовать только квартиру без долга вы не можете. Либо вы принимаете все наследство полностью, включая все долги вашего брата, либо не принимаете наследство вообще.



Родственница заключила договор содержания со своей подругой. По этому договору она обещала «досмотреть» подругу и получить ее квартиру. Но родственница умерла, а бабушка живет. Я единственный наследник покойной. Значит ли это, что я унаследую и договор содержания чужого человека?

Договор содержания прекращается со смертью лица, которое содержание получает, но не со смертью лица, которое содержание дает. Поэтому, если вы как единственный наследник принимаете наследство умершего (квартиру, деньги и т.п.), то вы принимаете и обязательства по договору содержания. Гражданский закон не предусматривает возможность унаследовать только какую-либо часть массы наследства.



Родные уговорили меня написать завещание у нотариуса. Теперь я передумал оставлять им дом, могу ли отозвать завещание?

Да, статья 793 Гражданского закона позволяет либо отозвать уже составленное завещание, либо составить новое завещание.



Живу за границей, а в Латвии должен получить по завещанию часть дома. Как действовать, если я не могу приехать?

Оформите доверенность на юриста, который займется процедурой оформления наследства и регистрацией прав собственности на ваше имя в земельной книге. Доверенность, находясь за границей, можно оформить в посольстве Латвии. В таком случае она будет оформлена уже на латышском языке, и вам не потребуются перевод.



Недавно узнал о смерти родственника. Как я могу узнать, оставил ли он завещание и в какой срок я должен заявить о себе, как о наследнике дома, если завещания нет?

Если вы имеете право претендовать на наследство по закону, то обращайтесь к нотариусу и открывайте наследство. Если до вас уже обратился другой наследник и наследство открыто, то нотариус вам об этом сообщит. Заявиться в качестве наследника по закону или по завещанию возможно в течение года после смерти владельца. **В**



СПОСОБЫ СОХРАНЕНИЯ ЁЛКИ В ДОМАШНИХ УСЛОВИЯХ



Чтобы ёлка как можно дольше сохраняла первичный вид, нужно соблюдать несколько простых правил

1 таблетка аспирина + щепотка соли + 1 ложка сахара

аспирин не дает развиваться гнилостным бактериям

соль и сахар обеспечивают питание

растворить все в воде

поставить в полученный раствор елку

2 таблетка аспирина + 3-4 ложки сахара

растворить все в воде

полученный раствор смешать с чистым песком

поставить елку так, чтобы ее корешок уходил в песочную смесь на 15–20 см

3 0,5 чайной ложки лимонной кислоты + немного толченого мела + 1 ложка желатина

добавить мел или желатин

растворить все в воде

в полученный раствор поставить елку

Рекомендации по уходу

в месте среза обернуть ствол влажной тряпкой; ежедневно смачивать тряпку

установить елку подальше от батарей отопления, иначе хвоя быстро высохнет и осыплется

веточки елки время от времени опрыскивать водой из пульверизатора