

# Делаем Вместе!

**«В КВАРТИРАХ ТЕПЛЕЕ,  
ПЛАТИМ МЕНЬШЕ»**

Елгавчане о том, как пережить реновацию  
и извлечь из этого пользу

Стр. 8–9

**КОГДА НАЧНУТСЯ  
ОБЩИЕ СОБРАНИЯ  
СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР?**

Не пропустите! Обсуждаем ремонты и планы

Стр. 6

№2 (78), февраль 2015

[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

**Руководитель JNIP  
рассказывает,  
как отремонтировать  
лифты, спастись от пожаров  
и не переплачивать  
за коммунальные услуги**

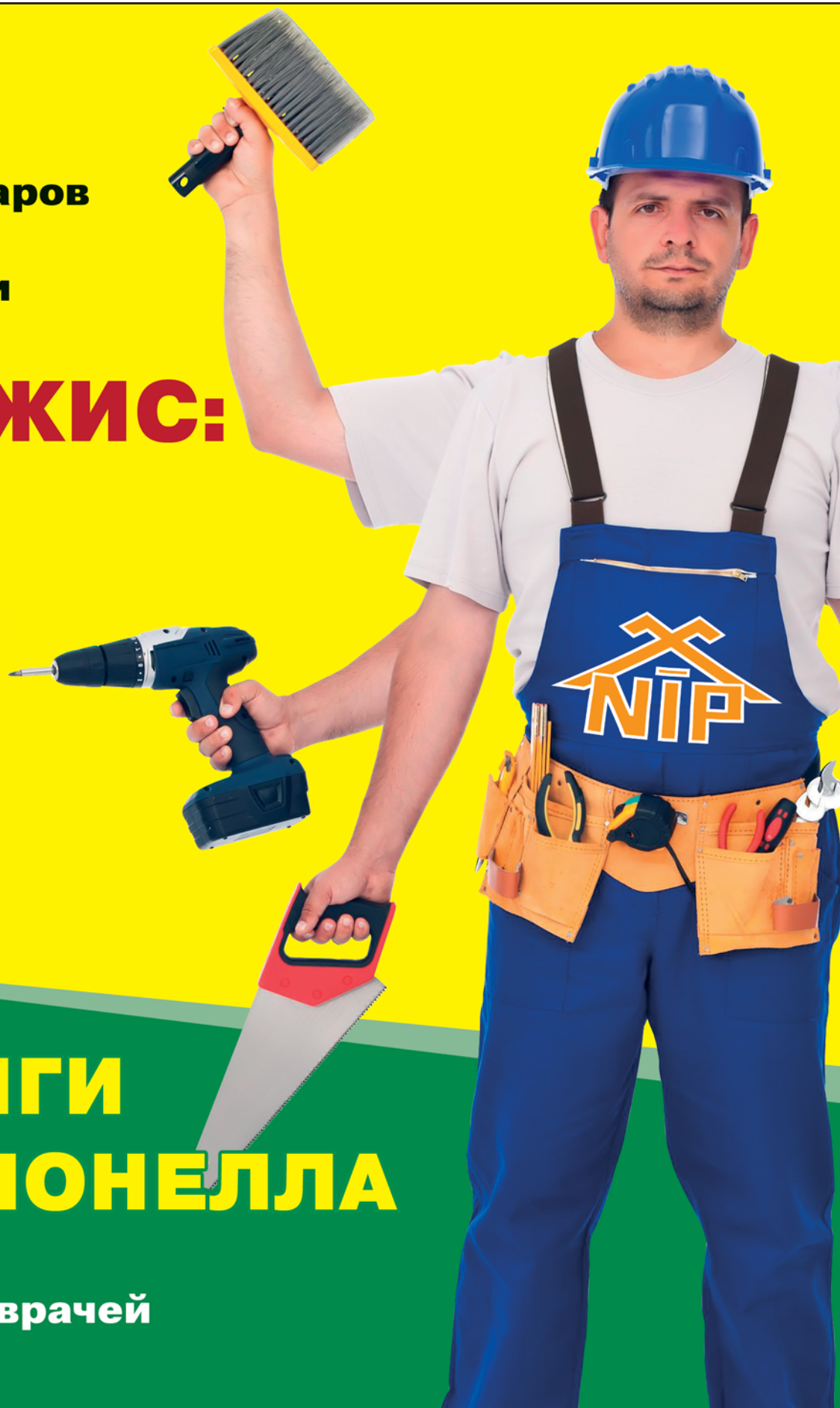
**ЮРИС ВИДЖИС:  
«ДЕНЬГИ  
ЖИТЕЛЕЙ –  
В ДЕЛО!»**

Стр. 3–5

**В ДОМАХ РИГИ  
СНОВА ЛЕГИОНЕЛЛА**

Как спастись?  
Советы управляющих и врачей

Стр. 12



**Utori** ПРОДАЖА И ДОСТАВКА  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, теннисит, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

**ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, СНЕГА:**  
Очистка территорий, подвалов и помещений.  
**ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ**

**ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ:** на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN, Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. 67529957 с 8.00 до 20.00, моб. 29255785.

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

**ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%**

Портал  
Рижской ассоциации управляющих

**www.RigaAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- **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
- 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 12 марта**

**Делаем вместе!**

Газета «Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 20042031  
Отдел рекламы: 29147618

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

Тираж: 20 000

## ЖИТЕЛИ ВЫБРАЛИ LATVENERGO

В феврале жители Латвии получили первые счета за потребление электроэнергии в условиях свободного рынка. Мрачные прогнозы подтвердились: цены в среднем выросли на 27%, что добавило почти процент к январской инфляции.

Как свидетельствует предварительные данные, большинство жителей Латвии остались в *Latvenergo* и получили счета тарифного плана «Универсальный» из расчета среднего расхода электроэнергии, либо подключили другой тарифный план в том же *Latvenergo*. На 15 января поставщик электроэнергии сменился только у 14 197 объектов или 1,3% от общего числа потребителей.

Новые игроки на рынке признают: они надеялись, что миграция будет выше. Например, у фирмы *220 Energia* портфель за последний месяц вырос только на 10%. Этого поставщика выбрали 100 человек. «Активность жителей не такая высокая, как мы надеялись. Возможно, они еще сомневаются в выборе тор-

говца, смотрят, как работает рынок. И потом будут активнее менять поставщиков», – надеется руководитель маркетинга *220 Energia* Мадара Юргелане.

В свою очередь *Latvenergo* указывает на внутреннюю миграцию. Более половины клиентов предприятия сейчас подключены к тарифу «Универсальный». «Фактически, жители как выбрали поставщика, так у него и остались. Да, клиенты мигрируют по тарифным планам, но большого перемещения к другим торговцам мы не наблюдаем», – рассказал производственный директор *Latvenergo* Марис Куницис.

По оценке предприятия *Sadales tīkls*, которое ответственно за либерализацию, рынок сейчас таков, каким его и ожидали увидеть. Клиенты сна-

чала остаются у прежнего торговца, они выжидают, смотрят, что выгодно, а что нет. Кроме того, появилась тенденция, что жители подключают свои объекты, например квартиру и дачу, к разным поставщикам. «Некоторые клиенты выбирают другого поставщика для объекта поменьше, чтобы протестировать, как работает обслуживание клиентов, нравится им или нет, стоит ли к этому же торговцу подключать объект, где потребление электроэнергии выше», – указал член правления *Sadales tīkls* Иварс Петерсонс.

В последнее время жители также проявляют повышенный интерес к тарифам, привязанным к бирже. Как указывают специалисты, самые низкие цены на бирже зимой, когда жители Латвии потребляют больше всего электроэнергии. Например, в январе цены на электричество в тарифных планах, привязанных к биржевым, были на 6% меньше запланированного. Это значит, что пользователи этих планов сэкономили. **B**

## LATVIJAS GĀZE ПОДУМЫВАЕТ О ПОВЫШЕНИИ ТАРИФОВ



Последние полгода цены на нефть падали, следовательно, жители Латвии должны были заметить снижение цен на газ. Но с 1 января 2015 года тариф на газ для газовых плит сократился только на 1%, а для отопления – на 2%. И даже такому снижению мы радовались недолго: в феврале предприятие *Latvijas Gāze* заговорило о повышении цен.

Единственный поставщик газа – *AS Latvijas Gāze* – подал заявку в Государственную комиссию по регулированию общественных услуг. Предприятие просит пересмотреть ставку отдачи капитала. Другими словами, монополист считает, что слишком мало зарабатывает на жителях Латвии. В дальнейшем пересмотр ставки может привести к росту тарифов как для юридических лиц, так и для домохозяйств.

*Latvijas Gāze* вроде бы грех жаловаться. За 9 месяцев 2014 года чи-

стая прибыль *Latvijas Gāze* составила 12,9 миллиона евро. Это много, но все-таки на 7,2% меньше результата за соответствующий период 2013 года, когда прибыль составила 13,9 миллиона евро. Видимо, *Latvijas Gāze* такая прибыль показалась маленькой, поэтому они и запросили новую ставку отдачи капитала.

Вообще жителям Латвии полезно узнать о зароботке предприятий, связанных с коммунальными услугами. Прибыль *AS Latvijas Gāze* за 9 месяцев

2014 года составила 12,9 миллиона евро, прибыль *AS Latvenergo* – за тот же период – 30 миллионов евро, а *AS Rīgas siltums* в 2013 году заработало 7,2 миллиона евро. По итогам 2013 года *AS Latvijas Gāze* выплатило дивидендов на сумму в 28,7 миллионов евро, *AS Latvenergo* – 23,6 миллионов евро, *AS Rīgas siltums* – 5 миллионов евро.

Стоимость электричества после открытия рынка выросла на 40%. Сейчас в Латвии планируют либерализацию рынка газа. Это значит, что в ближайшем будущем государство вообще перестанет регулировать тариф на голубое топливо. Стоимость газа для жителей нашей страны в обозримом будущем будет повышаться, и повышение, скорее всего, станет драматическим. **B**

# ЮРИС ВИДЖИС: «У НАС КАЖДЫЙ ЕВРОЦЕНТ ИДЕТ В ДЕЛО»

Главный управляющий Елгавы рассказал, как будет утеплять, ремонтировать и благоустраивать дома в новом сезоне

Марина МАТРОНИНА

В наступившем году у предприятия *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*, как и обычно, много амбициозных планов. Каковы они и каких новостей ждать жителям Елгавы, рассказывает Юрис Виджис, руководитель *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

## Чем занят JNĪP?

Бывать у Юриса Виджиса интересно – предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* (JNĪP) всегда найдет, чем удивить. Работают здесь азартно и благодаря этому по многим вопросам обогнали соседнюю Ригу. Например, именно управляющий из Елгавы первым решительно освоил интернет, открыв электронный ресурс для клиентов ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)). В этой информационной системе жителям предоставляют самую важную, самую полную информацию об их доме.

Теперь владельцам квартир не нужно ходить в домоуправление и стоять в очередях, чтобы получить сведения о ремонтах, должниках или собственных платежах. В интернет они могут сдавать показания счетчиков воды и получать квартирные счета. Вскоре пользователи информационной системы JNĪP смогут даже в общих собраниях участвовать, не выходя из дома! Жителям других городов такая открытость и такие удобства только снятся, а в Елгаве система работает шестой год.

Елгава сделала много такого, чему можно позавидовать. Скажем, при помощи JNĪP в городе реновировано уже 13 домов. В плане на 2015 год еще шесть проектов утепления. Это больше, чем утеплило муниципальное домоуправление Риги, которое только в 2014 году закончило первые проекты реновации.

Также JNĪP стал первым предприятием, которое активно обучает собственных работников. Все управляющие города имеют специальное образование соответствующего уровня. Совместно с Елгавским техникумом JNĪP начал подготовку шести новых специалистов-управдомов (*Valdai – nāmu pārziņi*), молодые специалисты приступят к работе через год. В планах начать профессиональное обучение домовых мастеров – универсальных работников, которые смогут выполнять важные ремонты и обслуживать технику.

Словом, JNĪP и в новом году продолжает работать с привычной энергией, а его специалисты охотно поделились планами. О самом

важном рассказывает, конечно, сам многолетний руководитель предприятия Юрис Виджис.

## Голосование в интернете – уже скоро

– Хорошее управление домами зиждется на трех краеугольных камнях. Это знающий управляющий, информированные собственники квартир, а также взаимное доверие между этими сторонами. Только при условии взаимного доверия управляющий и собственники могут принимать долгосрочные решения по обслуживанию и благоустройству дома.

### – Елгава этим критериям соответствует?

– Судите сами. Являются ли наши работники знающими? Да! Это профессионалы высокого уровня. Все наши управляющие имеют специальное образование, соответствующее требованиям закона, к тому же в пользу JNĪP говорит опыт: предприятию исполнилось 17 лет. Информированы ли собственники квартир Елгавы о том, что происходит в их домах? Да, специально для их оповещения мы создали информационную систему в интернете. Любой зарегистрированный пользователь ресурса [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv) может найти в информационной системе все документы о доме, предусмотренные Законом об управлении, и даже больше предусмотренного. В интернете клиенты получают сведения сразу, в любое удобное время. В ближайшем будущем мы начнем вести онлайн-трансляцию общих собраний собственников в интернете.

### – А это зачем?

– Во время онлайн-трансляций собственники квартир, которые не могут посетить собрания лично, смогут следить за обсуждением важных вопросов по их дому. В будущем отсутствующие смогут даже участвовать в голосованиях.

### – Неужели также дистанционно?

– Да, для этого мы надеемся обеспечить им точную идентификацию на сайте. Голосовать сможет только собственник квартиры, который подтвердит свою личность.

## 6629 жителей Елгавы уже пользуются

### – Много ли собственников смогут пользоваться этими высокими технологиями?

– Уже сегодня системой могут пользоваться все клиенты JNĪP. Для этого необходимо зарегистрироваться в системе, используя индивидуальный номер на квартирной квитанции. Человек после регистрации получает доступ ко многим электронным услугам JNĪP. Например, он может получать от нас счета на электронную почту, может дистанционно сдавать показания счетчиков



и т.п. В системе уже зарегистрировались 6629 наших клиентов.

### – Получается, что незарегистрированные клиенты не получают части информационных услуг?

– Нет, им также обеспечен полный список услуг JNĪP, но это не так удобно. Например, перед общими собраниями пользователи системы получают отчеты управления и повестку дня собрания на электронную почту. Остальным собственникам квартир эти документы бросают в обычный почтовый ящик.

## Без личных встреч жители не обойдутся

– Наверное, со временем жители совсем перестанут встречаться на общих собраниях. Достаточно будет заглянуть интернет, почитать документы и дистанционно проголосовать за те или иные ремонты в доме...

– Мы не против, если такой день настанет. Уже сейчас многие важные решения в домах принимаются при помощи письменных опросов. Но есть два исключительных вопроса, по которым мы советуем проводить только очные собрания собственников квартир.

### – Что это за исключения?

– В доме обязательно нужно общее собрание, если жители обсуждают участие в проекте реновации или обращение за банковским кредитом (для того же утепления или других ремонтов – прим. ред.). Если эти вопросы решать путем письменного опроса собственников, то некоторые жители могут что-то неправильно понять, потом отказаться от своего голосования и т. д. Другое дело, если у человека есть возможность обсудить реновацию или банковский заем на общем собрании. Тогда он может задавать вопросы, слушать ответы на вопросы своих соседей и в результате принять более обоснованное решение.

Продолжение на стр. 4–5. →

# ЮРИС ВИДЖИС: «У НАС КАЖД

← Начало на стр. 3.

## Ремонты: самое сложное – решиться

– Мне кажется, что такие вопросы невозможно решать, если между собственником и управляющим нет доверия.

– Тут мы возвращаемся к началу нашего разговора. Доверие очень важно. JNIP старается обеспечить полную прозрачность своей работы. Жители могут ознакомиться со всеми сметами, расходами и отчетами.

– Как в Елгаве принимают решения о ремонтах?

– Сначала поясню, что мы управляем домами двух типов. Первый тип – это перенятые жителями дома, собственники которых выполнили требования закона и заключили с JNIP договора полномочий. Жители таких домов сами устанавливают правила игры. Они определяют, какие работы управляющий может выполнять без согласования с собственниками. Обычно это небольшие ремонты, стоимость которых не превышает планки, установленной общим решением хозяев квартир. Если дому требуется более серьезный ремонт, то управляющий обязан согласовать его с уполномоченным лицом жителей – старшим по дому. Решения по реновации принимаются только на общем собрании собственников.

– Как принимаются решения в домах, которые не переняты жителями?

– Если общность собственников не заключила с JNIP договора полномочий, мы управляем домом на основании Закона об управлении и правил Кабинета министров №№ 1013 и 1014. Раз в год управляющий предлагает жителям план ремонтных работ. Если собственники не собираются для голосования, то план вступает в силу автоматически. Если же хозяева дома голосуют против нашего плана, ремонты не выполняются, однако ответственность за последствия ложится на самих собственников квартир.

## Кому полезен новый договор?

– Сколько домов Елгавы уже перезаключило с вами договора полномочий?

– Всего под нашим управлением находится 415 домов, из которых 292 заключили договора полномочий. В этих домах живет 86% наших клиентов.

– Наслышана, что JNIP в последние годы предлагает клиентам перезаключать договора полномочий. Зачем это нужно?

– Это еще одна большая и нужная работа, которой мы гордимся. Первые договора полномочий были заключены нами в 2002 году. В то время в Латвии еще не существовало специальных законов, которые поясняли бы, какие условия должны быть предусмотрены в договорах между жителями и управляющим.

– Теперь такие законы существуют, взять хотя бы Закон об управлении.

– Именно этот закон и обязывает управляющих заключить с клиентами новые договора, в которых точно и конкретно оговаривались бы

обязанности сторон. Мы подписали такие договора с собственниками 196 домов Елгавы, теперь документы соответствуют требованиям закона.

– Это значит, что в договорах появились новые разделы. Что же изменилось для жителей?

– Собственники квартир не почувствуют перемен. Но в некоторых ситуациях новые разделы договоров могут оказаться важными. Например, теперь в договорах предусмотрены условия расторжения отношений между домом и JNIP. Раньше ни один закон не предусматривал за управляющим права отказаться от дома, такое даже в голову никому не приходило! Но теперь такое требование соответствует условиям рынка.

## Жители, будьте... любопытнее!

– Значит, JNIP получает право отказаться от дома?

– Управляющий должен такое право иметь. Представьте, что дом нуждается в ремонте, управляющий обращается к жителям с предложениями и сметами, однако собственники не хотят принимать решения о ремонтных накоплениях. Что делать? Если дом упадет, управляющий окажется виноват, хотя он и предпринял все нужные шаги. Жители должны понимать: если они сами наплеватьски относятся к своей собственности, то управляющий просто расторгнет с ними отношения.

– На это жители скажут, что охотно участвовали бы в управлении домом, но не могут этого делать, потому что не имеют элементарной информации.

– Раньше с этим аргументом можно было бы согласиться. Но теперь, когда JNIP активно обучает и оповещает жителей, когда работает наша информационная система, в такие оправдания я не верю. В 2014 году мы проводили презентации изменений в законах, на семинарах объясняли жителям их новые права и обязанности. Одних только семинаров по поправкам в Законе об управлении провели шесть. Готовы были рассказывать еще, но интерес жителей иссяк.

– Надо сказать, что шесть семинаров на 15 000 клиентов – это немного.

– Я согласен и повторяю, что собственники должны больше интересоваться обслуживанием жилья, своими правами и обязанностями. Ведь сейчас собственник, отказавшийся участвовать в содержании жилья, может получить административный штраф.

## Елгава делится опытом

– Какие у JNIP планы на 2015 год?

– Мы продолжим участвовать в государственной программе утепления жилья на 2014–2020 годы.

На мой взгляд, предложения, представленные Министерством экономики, приемлемы. Предложены два варианта финансирования, по которым, занимая в финансовых структурах, максимальная поддержка определена в размере 50%, а если включается государственное финансирование при посредстве ALTUM – в раз-



**«Лифты в многоэтажных домах города отслужили свой ресурс. Люди пока не осознают, на пороге какой катастрофы мы находимся. Новое оборудование стоит от 20 до 30 тысяч евро».**

мере до 35%. Приветствуется то, что размер поддержки будет зависеть от достигнутых показателей энергоэффективности здания. В настоящий момент уточняются отдельные условия. К сожалению, эта программа была утверждена только этой весной...

– Согласны ли вы с экспертами, которые говорят, будто жилищные законы Латвии далеки от совершенства?

– Наша сфера еще очень молода, первые профильные законы начали действовать только в 2010 году. Понадобится еще десять лет, чтобы полностью привести нормативную базу в соответствие с реальной жизнью.

## Прямые расчеты не новость

– В октябре 2015 года жители Латвии смогут перейти на прямые расчеты с поставщиками коммунальных услуг. Как думаете, жители Елгавы воспользуются этой возможностью?

– Жители Елгавы давно рассчитываются за тепло напрямую с поставщиком, поэтому значительных перемен мы не ждем.

– Выходит, что клиентом Fortum Jelgava по-прежнему считается весь дом, следовательно, все жители могут быть отключены от тепла из-за долгов одной-двух квартир?

– Хозяева квартир должны четко понять, что система прямых расчетов, определенная

Законом об управлении, не предусматривает заключения индивидуальных договоров между собственником квартиры и поставщиком. Да, клиентом Fortum Jelgava остается каждый конкретный дом и каждый случай неуплаты за потребленную теплоэнергию надо рассматривать отдельно.

– Какая же польза жителям от новой системы прямых расчетов?

– Эта система предоставляет жителям право решать, как оплачивать услугу – при посредничестве управляющего или напрямую поставщику услуг. Жители Елгавы недавно участвовали в голосовании по этому вопросу. Практически все дома решили, что хотят получать счета от поставщика тепла (счета от домоуправления запросили только три муниципальных дома).

– Сколько будут стоить квитанции за тепло?

– Поставщик тепла в Елгаве запросил свою плату за обслуживание квитанций – 1,27 евро (+ НДС) в месяц с каждой квартиры. Но жители платили за эту услугу и раньше.

## Один в поле не воин

– Нельзя ли мне как собственнику отдельной квартиры отказаться от счетов Fortum Jelgava и бесплатно оплачивать тепло через домоуправление?

– Ваш вопрос показывает, как глубоко жители заблуждаются относительно своих прав

# «БЫЙ ЕВРОЦЕНТ ИДЕТ В ДЕЛО»

собственника. Мы должны понимать, что получателем любой коммунальной услуги является не отдельная квартира, а жилой дом целиком. Собственник любой квартиры является только совладельцем общего имущества. Представим, что двум людям принадлежит одна машина. Разве не станут они договариваться между собой о порядке ремонта и использования автомобиля? Также происходит и с домом на 20–100 квартир. Собственники должны приходить к общим решениям.

**– Значит, перейти на прямые расчеты или на расчеты через домоуправление мы можем только сообща?**

– Только при условии, что за это проголосует большинство собственников квартир. Такой же порядок касается любых важных решений по дому. JNIP принимает во внимание мнение каждого отдельного собственника квартиры. Однако исполнять мы можем только общие решения большинства собственников конкретно дома.

## «Мы десятилетиями это делали...»

**– Прошлой осенью поставщики опубликовали свои тарифы на обслуживание квартир. Мы видим, что они хотят получать по 2–3–5 евро за каждую квитанцию. Жители Елгавы отказались от прямых расчетов за вывоз мусора и водопровод, чтобы не переплачивать. Продолжит ли JNIP готовить счета за эти услуги?**

– Мы очень благодарны поставщикам, что они наконец-то оценили работу по обслуживанию счетов.

**– Тогда уж лучше жителям заключить договора о прямых расчетах с поставщиками...**

– Не скажите, ведь единый счет от домоуправления всегда будет дешевле, чем три-четыре отдельных счета от поставщиков. К тому же наши клиенты могут быть уверены, что JNIP выписывает правильные счета. Всем известно, что наше предприятие никогда не потратило ни сантима на посторонние цели. Если человек заплатил за электричество, то эти деньги будут перечислены Latvenergo, если заплатил за воду, то деньги перечислят водоканалу и так далее.

## Проблема номер один – состояние лифтов

**– JNIP много лет является примером для многих домоуправлений Латвии. Но есть ли проблемы, о которых даже ваше предприятие разбило лоб?**

– Есть технические проблемы, которые мы можем решать только совместно с жителями, а жители пока не готовы об этом думать.

**– Например?**

– Лифты в многоэтажных домах города отслужили свой ресурс. Люди пока не осознают, на пороге какой катастрофы мы находимся. Был случай, в одном из домов лифт испортился, и жители три месяца ходили пешком, потому что не могли принять решения о ремонте. Мы подготовили смету, сообщили им о необходимых ремонтах, жителям оставалось только проголосовать о финансировании. Но они не могли этого сделать, дело останавливается, люди стали жаловаться в газеты, словно газеты могли дать им денег на ремонт лифта...

**– Разве в случае аварии JNIP не должен действовать сразу, без переговоров с жителями?**

– Формально, по закону, мы имеем право проводить аварийные работы без решения собственников. Но мы придерживаемся другого принципа и стараемся все крупные работы согласовать с владельцами квартир.

**– Предположим, жители решили, что ремонт нужен, а денег на счету дома нет. Что предпримет JNIP?**

– Мы ждем, когда дом соберет хотя бы 50% от стоимости работ, и начинаем ремонт. То есть жители получают работы авансом.

**– Что ждет многоэтажки, в которых лифты дышат на ладан?**

– Лифты и впрямь крайне изношены, заменой отдельных узлов уже не обойдешься. Они готовы остановиться, а новое оборудование стоит от 20 до 30 тысяч евро. Теперь посчитаем: на одной лестничной клетке находятся 36 квартир, значит, в случае серьезной аварии лифта каждый собственник должен будет заплатить 500–800 евро.

**– Колоссальные траты!**

– Глобально помочь жителям может только государственная программа. Но такой программы не существует, и сегодня хозяева квартир должны действовать самостоятельно...

но. Всего в домах Елгавы имеется 64 лифта, из них только пять заменены. Причем заменены проведены только в экстренных случаях, например, если лифт был сознательно испорчен.

**– Какое решение вы предлагаете таким домам?**

– Самое главное, заблаговременно начать копить на ремонт лифта. В течение нескольких лет жители могут собрать необходимую сумму и будут готовы к ремонту, если лифт внезапно испортится. В последний день, когда лифт уже испортился, думать о проблеме будет поздно. Жителям придется либо ходить пешком, либо обращаться за кредитом для покупки нового лифта.

## Проблема номер два: пожары

– Еще одна проблема, это дома с печным отоплением, – продолжает Юрис Виджис. – После очередного пожара мы решили обследовать все печи конкретного дома и были в шоке, потому что половиной печей в квартирах нельзя было пользоваться.

**– Однако починка печек – это забота собственника квартиры, чем тут поможет управляющий?**

– В конце отопительного сезона управляющий обязан проверять состояние общих дымоходов. Весной 2015 года мы постарались одновременно проверить и отопительные приборы в квартирах. Мы уже обратились к Государственной пожарно-спасательной службе, чтобы заручиться поддержкой специалистов. Надо сказать спасибо самоуправлению, которое пошло нам навстречу, поддержало идею проверок в муниципальных квартирах. Каждый акт о неисправной печке мы будем рассматривать индивидуально.

**– Часто наниматели муниципальных квартир считают, что отремонтировать печку в квартирах самоуправления должна Дума. Так ли это?**

– В Законе о найме четко сказано, что содержать и ремонтировать отдельные предметы, находящиеся в квартирах, должен сам наниматель. Это относится и к отопительным приборам. Конечно, самоуправление имеет право выделить жильцам софинансирование на ремонт печек, однако такое решение должен принимать город.

**– В чем причина огненных трагедий? Почему печки Елгавы (да и Риги, и многих других городов) находятся в таком плохом состоянии?**

– Думаю, люди не умеют обращаться с печами. Мы спрашиваем: «Как давно вы последний раз меняли облицовку печи?», – жители отвечают: «Мы никогда этого не делали!» В лучшем случае печь ремонтировали 20 лет назад.

**– Но ведь это ужасно!**

– Вспоминаю свое детство: мы жили в доме с печным отоплением. Каждый второй-третий год всю печь перекладывали заново. Вдобавок каждая печь предназначена для конкретного вида топлива: дров, брикетов и т. п. Сегодня люди по причине нехватки средств или знаний, в качестве топлива закладывают в печку что попало.

**– Что делать?**

– Начинать надо с информационной кампании не только в Елгаве, но и во всей Латвии. Люди должны понимать, что печь – это опасное оборудование. Причем оно опасно не только для собственника. Представьте на минутку, что все жители дома привели печи в порядок, а один этого не сделал. В результате может сгореть все строение. Следующий этап, это контроль. Летом смогу рассказать, как прошла проверка в Елгаве, и вы сами сделаете выводы, должны ли управляющие и пожарные следить за состоянием печей в квартирах.

Смотрите, в какое интересное время мы живем. Елгавские собственники квартир осваивают новейшие технологии. Скоро в онлайн-собраниях JNIP можно будет участвовать хоть из Америки, хоть из самого космоса! А печками пользоваться мы по-прежнему не научились. Надо как-то исправляться. **В**

## ЖДИТЕ МОЛОДЫХ УПРАВДОМОВ!

– В этом году JNIP в сотрудничестве с Елгавским техникумом начал обучать новых специалистов. Это очень хорошо. Молодые люди могут работать вместе с профессиональными управляющими и получать знания на практике. Но свою пользу это приносит и нашим работникам, которые читают лекции для студентов. Это значит, что практики JNIP должны заново обдумать, осознать свой опыт, благодаря этому они становятся более знающими.

Мы обучаем шесть студентов. Ясно, что все шесть из них не останутся на предприятии. Но во время занятий мы можем оценить, кто из них яв-

ляется самым мотивированным, и выбрать новых работников. Остальные студенты тоже не останутся без работы, мы выдадим им рекомендации и поможем устроиться в другие обслуживающие компании.

У нас есть план открыть в Елгавском техникуме еще одну специальность, в этой группе смогут учиться мастера по дому. Мастер по дому – это человек, который может выполнить любые мелкие работы по дому, вплоть до обслуживания теплоузла или ремонта снегоуборочных машин. Согласитесь, такую работу нельзя доверить кому попало. Нам нужны квалифицированные работники, и мы их подготовим. **В**

**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**

✓ **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](http://www.vmeste.lv)!**

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

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

**Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)**

# НЕ ПРОПУСТИТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ!

## Специалисты расскажут жителям Елгавы о работах в их домах в 2015 году

Елена БАРАНОВСКА, руководитель отдела эксплуатации зданий  
SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

**Совсем скоро, 2-го марта, предприятие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde начнет приглашать собственников квартир на общие собрания. Квартира – одна из важнейших собственности человека, поэтому к вопросу о содержании квартиры и общего имущества дома в многоквартирном жилом доме нельзя подходить поверхностно. На собрании можно узнать, какие работы были проведены в доме в 2014 году, а также обсудить ремонтные планы. Перед жителями отчитаются не только управляющие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, но и старшие по дому.**



Наше предприятие обслуживает более 400 домов, для чего в JNIP создано шесть отдельных участков. Для каждого дома, имеющего договор полномочий, этой весной будет проведено отдельное собрание. Встречи будут проходить в помещениях JNIP, либо в зале социального дома по улице Паста, 44.

Как жители смогут узнать, когда пройдет общее собрание собствен-

ников их дома? Пользователи нашей информационной системы ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) получают электронные оповещения. Остальным собственникам квартир приглашение будет опущено в почтовый ящик. Одновременно разошлем и документы по дому – они понадобятся для обсуждения и принятия решений.

В повестке дня каждого собрания будет несколько пунктов: отчет за

прошлый сезон, план работ на 2015 год, заключение и перезаключение договора с управляющим (в домах, где это не сделано). Мы предоставим образцы договора, который жители смогут обсудить между собой на месте или позже дома.

В прошлом году мы впервые предложили, чтобы перед жителями отчитались уполномоченные и старшие по дому. Этой весной собственники квартир снова узнают, чем занимался их уполномоченный представитель, насколько успешно сотрудничал с домоуправлением, какие вынашивает планы.

Во время собраний мы расскажем жителям о профилактических работах, необходимых дому. Таких, как, например, чистка ливневой канализации, вентиляции и дымоходов, работы по регулированию замков общей двери, а также другие специфические вопросы, которые относятся к каждому дому и владельцев квартир в них.

Мы были бы рады, если бы на приглашение откликлось как можно больше хозяев квартир. Если на собрание приходит больше 50% собственников, они могут на месте проголосовать за дополнительные работы по дому, дать JNIP новые задания и определить источник финансирования. Но собрания полезны, даже если пришла меньшая часть собственников. Эти люди получают много информации, которую могут обсудить с соседями, чтобы

принять решения позже, путем опроса или голосования. На основании предложений, прозвучавших на собрании, JNIP готовит для жителей дополнительные предложения и сметы.

Пользуясь случаем, обратим внимание жителей на профилактические работы. При этом особое внимание хотим обратить на то, что о безопасности отопительных систем надо заботиться как перед началом отопительного сезона, так и после него. Жители должны ответственнее относиться к действиям, которые необходимы для пожарной безопасности. Часто хозяева жилья забывают прочистить дымоходы, и это может стать причиной пожара. Вторая причина огненных бедствий – неисправность отопительных приборов.

После очередного пожара мы организовали в пострадавшем доме проверку всех обогревательных приборов. Оказалось, что в семи квартирах из 13 квартир печи неисправны (о чем были составлены акты), пользоваться ими нельзя. После отопительного сезона мы проверим все квартиры в домах с печным отоплением, чтобы информировать собственников о состоянии обогревательных приборов.

Жителям важно понимать: JNIP может проверить печи, но отремонтировать их должны сами собственники. Запретить пользоваться неисправными печками мы не можем, это задача Государственной пожарно-спасательной службы. Но мы намерены ознакомиться с состоянием печей и предупредить жителей дома, если окажется, что часть отопительных приборов неисправна.

Еще один сезонный вопрос касается квартир домов с центральным отоплением. В домах под управлением JNIP имеется 144 квартиры, где центральное отопление отключено. Массовое отключение происходило

в 1996–1999 году, когда наниматели муниципальных квартир не могли расплатиться за услуги. Но с тех пор ситуация изменилась: одни жильцы сменились, другие приватизировали жилье или выбрались из финансовых проблем.

В настоящее время многие законы требуют, чтобы собственники таких квартир узаконили отключение от центрального отопления. Для этого по требованию стройуправы они должны сначала подключить центральное отопление, а затем запросить разрешение владельцев остальных квартир его отключение.

Интересно, что жители квартир с отключенным центральным отоплением все-таки оплачивают часть тепла, которую получают через сохранившиеся стояки. Исторически эта плата равна 17% от потребления тепла в других квартирах.

Узнать, какая плата за тепло для отключенных квартир была бы справедливой, несложно. Для этого JNIP по заданию общего собрания жителей дома готово привлечь экспертов Рижского технического университета. Эти специалисты уже обследовали два дома в Елгаве. Оказалось, что собственники отключенных от центрального отопления квартир должны платить за услугу от 28 до 65% от ее средней стоимости по дому. Общее собрание собственников после экспертизы утвердило новые расценки для отключенных квартир. В результате плата за тепло для остальных жителей уменьшилась и стала соответствовать их реальному потреблению.

Так или иначе, но жителям квартир с отключенным центральным отоплением придется приводить документы в порядок. Лучше заняться этим сегодня, пока вопросом не заинтересовалась стройуправа, которая имеет право наказывать нарушителей. **B**

**Соль**  
техническая  
**Песок**  
с солью

навалом  
и в мешках  
по 50 кг

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА **5%**

**VIP AUTOSKOLA**  
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas

**M A B BE C CE D**

95. KODS

t. 67334440

[www.vipautoskola.lv](http://www.vipautoskola.lv)

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!**

Тел.: **29720081**

**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**

# СЧАСТЛИВОЕ ЧИСЛО 13

## Жители Елгавы поверили в реновацию и ждут новую программу

Илона МИЛЛЕР

*Jelgavas nekustamā īrāšuma pārvalde* (далее в тексте *JNĪP*) продолжает выполнять реновацию домов. В прошлом году, по словам технического директора Олега Кукутса, предприятие закончило три проекта утепления. Как обычно, работы соответствовали высочайшим стандартам, которым работники *JNĪP* обучались у коллег из Германии. В наступившем году управляющий планирует утепление еще шести домов.

### Три вместо десяти

Олег Кукутс так увлекательно рассказывает о реновации, что сразу понятно: это дело ему по душе. Технический директор *JNĪP* поехал по Европе – хотел лично убедиться в пользе утепления, а потом еще и немало учился, чтобы самому руководить работами в Елгаве. Жители утепленных домов в Кукутсе души не чают, только и слышишь от них: «Олег молодец! Он очень нам помог».

Однако уже второй год реновация в Елгаве идет не так бойко, как хотелось бы молодому техническому директору. В 2014 году, например, планировали утеплить целых десять домов, заключили договора о наивыгоднейших условиях помощи от фондов ЕС, однако вместо десяти домов было реновировано только три.

Нет-нет, со стороны *JNĪP* никаких задержек не возникло. Работники домоуправления отлично разбираются в реновации, недаром за пять лет они организовали и проконтролировали 13 таких проектов! Санацию домов тормозит недоверие банков.

### Как договориться с банком?

– Перед началом работ собственники дома, как правило, берут в банке кредит на сумму, равную полной стоимости реновации, – объясняет Кукутс. – После окончания проекта дом получает софинансирование от *LIAA*, после чего сразу возвращает банку.

К сожалению, получение займа в банке не такой легкий процесс, ибо надо соблюдать разного рода условия кредитного учреждения, которые не всегда в определенный момент выполнимы. Это и общий объем затрат на реновацию, определенные требования, связанные с платежеспособностью квартировладельцев и их долговыми обязательствами, и даже возраст людей, – с сожалением говорит Олег Кукутс.

Такая же проблема замучила многих управляющих Латвии. Представьте: они тратят много сил и времени, чтобы по заданию государства убедить клиентов в целесообразности реновации, но благие намерения разбиваются о непреклонность банкиров. Это очень обидно.

– Банки выдвигали определенные требования к платежеспособности собственников квартир, даже к возрасту жителей, оценивали, много ли в доме пенсионеров, – делится Олег Кукутс. Теперь проблема решена, *JNĪP* нашел общий язык с несколькими банками, которые оценили профессионализм управляющего и готовы выдавать елгавчанам кредиты на утепление. Благодаря этому предприятие надеется в 2015 году утеплить еще шесть домов.

### Слово за жителями

– Теперь уже слово за жителями, – переживает технический директор. – Понимаете, шесть домов под управлением *JNĪP* готовы к реновации, даже заключили договор с *LIAA*. Нам осталось только провести конкурсы среди строителей и начать работы. Но на этом этапе работы тоже могут застопориться.

Почему такое происходит? В ожидании решения банка и оформления документов некоторые жители успевают передумать. Сначала они голосовали за реновацию, однако потом, когда дело доходит до принятия конкретного решения и согласия с условиями банка, меняют свое мнение.

– Мы устраиваем собрания, на которые приглашаем владельцев квартир из домов, уже переживших реновацию. Они рассказывают елгавчанам, как живется в утепленном доме, сколько нужно платить. Но владельцы квартир все равно сомневаются.

#### – Почему?

– Думаю, они пытаются подсчитать, как быстро реновация окупится за счет экономии на тепло. А это неправильный подход. Утепление в среднем обходится в 4–6 тысяч евро на каждую квартиру, и это недешево. Но кроме экономии тепла жители получают еще и высокий уровень комфорта, и безопасность, и новые внутренние коммуникации. Результат работ нужно оценивать не только в денежном отношении, надо помнить, что реновация удлиняет срок службы дома.

### Строительные работы подешевеют?

– Сейчас мы ведем переговоры с домом, жители которого не могут принять окончательного решения о реновации – колеблются, – продолжает технический директор. – Но в то же время люди просят домоуправление: «Поменяйте нам трубы, поменяйте крышу, утеплите подвал...» Если подсчитать, сколько стоит каждая отдельная работа, выйдет, что проще уж сразу реновировать дом. Но люди сомневаются, хотя за их домом и зарезервировано финансирование из фондов ЕС.

Сказать наверняка, сколько домов будет утеплено в Елгаве в 2015 году, нельзя. В четырех из шести домов управляющий проводит повторную закупку строительных услуг, что, как надеется Олег Кукутс, снизит стоимость утепления.

– Похожий конкурс мы проводили прошлым летом, но он оказался неудачным: многие фирмы выставили слишком высокие цены на строительные работы, – говорит специалист. – Таково уж состояние рынка во всей Латвии. На днях мы закончили реновацию дома по улице Кронвалда. По смете видно, что некоторые утеплительные



работы в этом доме в сравнении с прошлым годом подорожали.

Впрочем, новый строительный сезон может оказаться благоприятней прошлого. Поскольку в Латвии старая программа поддержки реновации закончилась, а новая не началась, то нынче летом у строителей будет меньше работы. Это может вызвать снижение цен на отдельные виды работ.

Жителям четырех домов Елгавы предстоит еще раз собраться и на общем голосовании подтвердить новые расценки на реновацию. Олег Кукутс надеется, что собственники не упустят последнюю возможность утеплиться при максимальной поддержке из фондов ЕС.

### Собственники ждут новую программу

Почему мы называем это последней возможностью утеплиться на столь льготных условиях? Потому что программа, по которой собственники домов Латвии могли получить от Европы оплату 50% утепления, закончилась. Реновация на этих условиях ведется только в домах, которые успели подать заключить договор с *LIAA*.

Сейчас Министерство экономики совместно с экспертами разрабатывает условия новой программы. Ясно только то, что в будущем утепление уже никогда не будет таким выгодным, как прежде.

Многие управляющие, активно занимающиеся утеплением, досадуют на Минэконом за промедление с условиями новой программы. Пока ее условия неизвестны, жители не могут голосовать за участие в проекте, а значит, информационная работа в Латвии остановилась.

– Пока условия программы на 2014–2020 гг не опубликованы, мы не можем предлагать жителям участие в программе, – согласен с коллегами Кукутс. – Но все-таки мы продолжаем говорить с собственниками и убеждать их в принципиальной пользе утепления. Мы хотим, чтобы наши жители были готовы участвовать в новой программе, как только она откроется.

#### – А собственники заинтересованы?

– Конечно! Старшие по дому и активисты сами разыскивают жителей из реновированных домов, расспрашивают, что к чему. Представьте, что сегодня вам человек скажет: «Я живу в

четырехкомнатной квартире и после утепления плачу за отопление всего 20 евро в месяц». Впечатляет? Вот и наши активисты остаются под большим впечатлением, начинают рассказывать об этих чудесах собственным соседям и потихоньку убеждать дом в пользу мероприятия.

### Вентиляция не прихоть

Важный момент: до сих пор законы не обязывали собственников квартир во время реновации улучшать и систему вентиляции. Опыт показал, что это большая ошибка. После утепления дом становится почти герметичным, внутри накапливается непривычное количество влаги. Влажность уже не уходит наружу через щели в окнах, дверях и стенах. Если владелец не умеет правильно проветривать квартиру, на окнах появится конденсат, а в углах плесень.

– Предотвратить эти неприятности можно, если исправить в доме систему вентиляции. Конечно, это дополнительные расходы, поэтому до сих пор мы соглашались с жителями, которые вычеркивали вентиляцию из сметы утеплительных работ, – признался Олег. – Но в будущем мы станем настаивать на установке систем принудительной вентиляции.

И это не прихоть избалованных инженеров. Работники *JNĪP* проверили несколько квартир в реновированных домах, где жители жаловались на духоту, грибок... и даже холод. Оказалось, что эти квартиры вообще не проветриваются, отсюда и дискомфорт. А если внутри влажно, то и температура будет низкой: нагреть влажный воздух намного сложнее, чем сухой.

– Люди возмущаются: «Как же мы будем экономить тепло, если вы советуете устраивать сквозняки?» Тогда мы обучаем их правильному проветриванию. Нужно открывать окна полностью на короткое время. Как только влажность становится нормальной, воздух в квартире начинает быстрее нагреваться. Но настоящим решением проблемы станет только качественная вентиляция. Поверьте, мы не собираемся предлагать дорогие системы, лишь бы жители только выкладывали денежки, – улыбается технический директор. – Нет! Мы хотим решить проблему, хотим, чтобы люди жили в комфорте. **В**

# «КАК ЖИТЬ ЛУЧШЕ?»

**Неоценимый опыт домов Елгавы: после установки алокаторов становится теплее, а реновация помогает экономить**

Иногда мы хотим поменять свою жизнь к лучшему, но не знаем, как это сделать. По этой причине полезно общаться с теми, кто уже прошел трудный путь, возможно, набили шишек, однако добились результата. Собственники квартир рассказывают, как изменилась их жизнь после реновации и других работ по благоустройству домов, а также – стоила ли овчинка выделки.

## «СОСЕДИ САМИ ПОПРОСИЛИ: «ДАВАЙТЕ РЕНОВИРОВАТЬ ДОМ!»

**Айварс Аболиньш, ул. Кронвалда, 5, Елгава:**

– Жители нашего дома начали обсуждать реновацию уже три года назад. Поначалу некоторые владельцы квартир с интересом наблюдали, как проходит утепление других многоэтажек Елгавы. Со временем они убедились, что реновация приносит пользу, поэтому стали просить, чтобы наш дом также принял участие в подобном проекте.

Что ж, у меня, как у старшего по дому, возражений против реновации не нашлось. Однако я сразу предупредил, что активистам придется самим участвовать в убеждении соседей. Получилось, что всю подготовительную работу провели те соседи, которые были заинтересованы в реновации, я же только проводил общие собрания, был координатором проекта и общался с домоуправлением.

Мы живем в обычном доме 103-й серии, в котором 27 квартир. Дом небольшой, однако расположен в хорошем месте, в зеленом районе. Летом у нас тут очень уютно и красиво. Правда, газон пострадал во время утеплительных работ, но к весне мы надеемся его восстановить.

Полный пакет работ по утеплению для нашего дома стоил 196 тысячи евро или 119 евро на квадратный метр жилплощади. Однако мы успели выполнить утепление по старой государствен-

ной программе, которая предусматривает софинансирование работ из фондов ЕС. Благодаря этому наши расходы снизились приблизительно до 70 евро с квадратного метра жилплощади, а значит, собственник средней двухкомнатной квартиры заплатит за реновацию 3500 евро.

Работы по утеплению мы начали в августе 2014 года, а закончили в январе 2015-го. Погода нас очень побаловала, благодаря оттепелям строители смогли работать даже зимой. За время реновации мы утеплили фасад, чердак и подвал, улучшили конструкцию ограждений лоджий, провели жестяные работы на крыше, поставили теплоизоляцию на трубы в подвале, поменяли радиаторы (в квартире, где была такая необходимость), смонтировали на отопительных приборах алокаторы и регуляторы. Заменили также систему горячего водоснабжения. Думали о замене холодного водопровода, но во время обследования оказалось, что и старая система находится в приличном состоянии, поэтому мы спешить не стали и отложили замену этих труб на будущее.

Косметический ремонт в подъездах у нас уже имелся, в двух подъездах были установлены окна. То есть для окончания благоустройства нам оставалось только поставить стеклопакеты в одном подъезде.

Теперь немного о результатах. В феврале мы впервые будем расплачиваться за отопление по показаниям квартирных алокаторов. Собственники квартир проголосовали за пропорцию 30:70, при которой все жители одинаково оплачивают тепло, потребленное в помещениях общего пользования и полученное через стояки (30%), однако отдельно оплачивают тепло, полученное через отрегулированные на свой вкус радиаторы (70%). Это значит, что человек, который установил температуру отопления в своей квартире на минимум, будет платить на много меньше соседа, полностью открывшего регулятор.

В нашем подъезде установлено индивидуальное газовое отопление. В январе 2015 года мы использовали в два раза меньше газа, чем в январе 2014 года. Это очень хорошая экономия! В своей квартире я поддерживаю температуру на уровне 21–22 градусов, при этом трачу всего 25% от привычного количества газа. А жители соседних двух подъездов будут экономить еще больше, поскольку пользуются центральным отоплением, которое исторически обходилось им дороже газового. Что сказать? Работы закончились всего три недели назад, а мы уже довольны результатом! **B**



## «ПЛАТИМ ЗА Т 20–25 ЕВРО В

**Валентина Григорьева, ул. Калнциема**

– Я стала старшей по дому давно, в 1998 году. Хотя наша многоэтажка находится на окраине Елгавы, но в 2010 году JNIP предложил нам подумать о реновации. В доме провели собрания для жителей, рассказали о выгодах утепления, о возможностях реновироваться за полцены при помощи фондов Евросоюза. Честно говоря, поначалу не хотелось в это верить: как это – Европа оплатит половину работ по утеплению? Но поскольку работники домоуправления уверяли, что это серьезная программа, мы решились в ней участвовать.

В то время началась самая сложная для меня работа – разговоры соседей. В половине квартир у нас живут пенсионеры, каждый считает свои копейки. Казалось, договориться с ними будет трудно. Но в то время JNIP закончил реновацию дома по улице Хелманы, 3. Этот дом сделали образцовым, приятно на него посмотреть. А поскольку город небольшой, оказалось, что у одного соседа по Хелманы, 3 живут родственники, у другого – знакомые. Эти люди в один голос рассказывали, что платить за реновацию приходится не так-то дорого, зато отопление подешевело заметно.

Целых четыре года ушло на то, чтобы наш дом серьезно настроился на реновацию. В одно время я даже потеряла надежду, думала: «Никто нашу окраину не станет утеплять! Ведь и в центре города работы полно...» Но все-таки за реновацию проголосовало 14 собственников квартир из 18, абсолютное большинство, и домоуправление нас поддержало. В прошлом году к моему удовольствию дело сдвинулось с мертвой точки.

Наш дом получил от Латвийского агентства инвестиций и развития (LIAA) подтверждение о софинансировании работ из фонда ERAF. В конкурсе на выполнение реновации победила строительная фирма Ataxs, которая работала







## «НАШИ ЖИТЕЛИ ПЕРЕСТАЛИ МЕРЗНУТЬ»

Зита Бирзиня, ул. Сатиксмес, 53, Елгава:

– Нынешним летом мы в своем доме установили алокаторы – приборы, учитывающие количество тепла, полученное каждой квартирой через батареи и помогающие справедливо распределить плату за отопление между жителями. Некоторые дома в Елгаве пользуются алокаторами давно, но там приборы были установлены самим домоуправлением в рамках экспериментального проекта либо в ходе реновации. Мы первыми в Елгаве сами установили алокаторы за собственные деньги, не дожидаясь комплексного утепления.

В нашем доме 96 квартир, и большая часть жителей приобрела как алокаторы, так и регуляторы. Отказались только несколько собственников. Но мы даже не стали их переубеждать. Такие квартиры просто-напросто оплачивают потребление тепла по максимуму (по показаниям алокаторов в самой «горячей» квартире дома).

Жители быстро поняли, чем полезны алокаторы. Сегодня все тепло, полученное нашим домом, условно делится на две части. 40% теплотенергии – это обязательный компонент, который оплачивают все жители дома. Это тепло, которое идет на обогрев помещений общего пользования, а также тепло, полученное квартирами через стояки отопительной системы. Остальные 60% от общего количества теплотенергии учитываются, как переменное значение. То, как много заплатит каждый собственник квартиры, зависит от показаний алокаторов на его батареях. Если в этот месяц регулятор батареи был открыт на полную мощность и в квартире было тепло, то жители заплатят больше, если регулятор был закрыт, то и плата будет меньше.

Это значит, что человек, полностью отключающий батареи, должен платить за тепло только 40% от средней цены. Конечно, ближе к реальной ситуации пропорция 50:50, но при таком подсчете жители не получили бы достаточной мотивации, чтобы регулировать батареи.

Все жители нашего дома, установившие алокаторы, довольны, особенно пенсионеры. Часто бывает, что пожилой человек живет в трехкомнатной квартире, но пользуется только одной комнатой. Теперь он может отрегулировать батареи в остальных помещениях на минимальный режим отопления и реально экономить на оплате.

По какой причине жители нашего дома проголосовали за алокаторы? Дело в том, что у нас установлена однотрубная система отопления. Как обычно бывает в таких домах, на пятом этаже у нас было жарко, а жители первого этажа замерзали. Это никуда не годилось! Возникла абсурдная ситуация: многие держали окна откры-

тыми и одновременно жаловались, что мы получаем слишком большие счета за отопление.

Конечно, можно было обойтись только регуляторами на батареях. Это позволило бы жителям верхних этажей уменьшать температуру, после чего больше тепла поступало бы к собственникам квартир на нижних этажах. Но в таком случае сложно было бы убедить людей, чтобы они перекрывали батареи, ведь тепло все равно оставалось бы «общим». По этой причине мы решили установить алокаторы, которые помогают людям платить только за то тепло, которое они реально потребили. Это дисциплинировало жителей, и теперь в нашем доме нет никаких проблем с открытыми окнами, а на первых этажах людям стало тепло.

Возможно, что общее число мегаватт-часов теплотенергии, получаемых нашим домом, не уменьшилось, однако тепло теперь равномерно распределяется по всему дому, и мы перестали отапливать улицу. В результате и плата за тепло стала более справедливой.

Конечно, жителей Елгавы интересует, как мы расплачивались за алокаторы и регуляторы. Большая часть жителей сразу покрыла стои-

мой день пришел, поэтому теперь мы пришли к выводу, что и на первых этажах необходимы регуляторы батарей.

Я однозначно посоветовала бы другим домам использовать алокаторы и регуляторы. Но нельзя кидаться в подобный проект сломя голову. Важно понять, способен ли дом потянуть такие расходы, например, есть ли у него ремонтные накопления. С другой стороны, наш дом закончил прошлый год с небольшим минусом баланса, но с заданием мы справились. Это стало возможно благодаря тому, что каждый житель оплатил приборы сам.

Следующая задача, которую мы хотели бы выполнить в своем доме, это замена счетчиков воды. То, что сейчас происходит, ненормально. В доме каждый месяц появляется огромная разница между показаниями домового счетчика и суммой показаний квартирных счетчиков воды. Мы теряем до 200 кубометров воды. Согласитесь, что такое количество невозможно просто украсть!

На мой взгляд, причина потерь воды заключается в несовпадении технических параметров счетчиков. Например, если городской водоканал, собственник домового счетчика, по очередному нашему сигналу соглашается промыть прибор, то на

## ТЕПЛО МЕСЯЦ!»

цельш, 99, Елгава:

очень хорошо, все работы выполнила в срок и с хорошим качеством. Цены тоже были адекватными. Я сама проверяла, чтобы количество использованного материала соответствовало количеству закупленного. Я по специальности бухгалтер, но даже мне оказалось не к чему придираться.

Строители закончили работы за три месяца. Теперь наш дом утеплен по всему периметру. На чердаке толстым слоем задули вату, в подвале потолок утеплили пенопластом. Заодно поменяли все коммуникации, а значит, жители получили новую систему водоснабжения. Сантехники мало того, что поставили новые трубы, но и отлично их изолировали. Систему отопления мы решили не менять, а регуляторы и алокаторы мы поставили на радиаторы еще до реновации.

Согласно проекту реновация нашего дома обошлась в 169 тысяч евро, часть этой суммы мы получили от LIAA. Получилось, что собственники трехкомнатных квартир должны заплатить за работы 5600 евро, хозяева двухкомнатных квартир – около 4800 евро. Мы были особенно довольны тем, что управляющий предоставил нам возможность самим выбирать срок выплаты. Некоторые владельцы квартир сумели расплатиться сразу, а другие заключили кредитные договора сроком от одного года до пятнадцати лет.

Конечно, эффект реновации мы почувствовали сразу после окончания работ, уже летом прошлого года. Раньше в жару у нас сильно нагревалась

крыша, мы спали на полу, в мокрых простынях. После утепления крыши климат в квартирах нормализовался. Осенью я пошла по квартирам с термометром. Оказалось, что внутренняя температура в квартирах после начала отопительного сезона стала на два-три градуса выше по сравнению с прошлогодней. Ведь теперь на наших радиаторах стоят алокаторы и регуляторы, а значит, люди устанавливают минимальную температуру отопления, чтобы потом меньше платить. То есть даже с отключенными батареями нам теперь теплее, чем раньше бывало со включенными.

Сколько мы платим за отопление и позволила ли реновация серьезно экономить на услуге Fortum? Ответить на этот вопрос однозначно нельзя. Одному собственнику холодно, и он может повернуть регулятор на максимум, чтобы нагреть помещение до +25 градусов, но такой человек и экономит меньше других. Но наши пенсионеры, конечно, почти не открывают радиаторы, живут при +20 градусах и платят значительно меньше, чем несколько лет назад.

Мы с мужем пенсионеры и в этом сезоне почти не включали батареи. Каков результат? Тепловой счет за два первых месяца отопительного сезона составил только 45 евро.

Вот вы спрашиваете, согласилась бы я делать реновацию, если бы сегодня мне снова пришлось бы делать выбор? Да. Согласилась бы без всяких колебаний! **В**



мость приборов, а малообеспеченные получили от JNIP рассрочку на срок до четырех месяцев.

Пришлось ли мне уговаривать соседей, чтобы они проголосовали за алокаторы? Нет. Мы просто собирали информацию, слушали людей из домов, в которых алокаторы уже установлены, а затем сообщили соседям о выгодах и недостатках этой системы. Я и сейчас не уговариваю жителей нашего дома, которые до сих пор не решились установить алокаторы. Считаю, что право решать принадлежит самому собственнику.

Интересно, что не все владельцы квартир первых этажей при реконструкции поставили регуляторы, поскольку привыкли к холоду и не могли даже представить, что в один прекрасный день им станет жарко. Но та-

следующий месяц разница по воде снижается. Но через несколько месяцев коррекция снова драматически увеличивается.

Парадокс заключается в том, что это не жители указывают в квитанциях неверные показания счетчиков, а общий водомер считает неправильно! Причем происходит это, несмотря на то, что на общем водопроводе нашего дома стоит прибор, очищающий воду от излишков кальция.

Теперь мы хотим установить в квартирах счетчики с дистанционным считыванием. В таком случае и на вводе в дом придется ставить общий счетчик высокого класса точности. Надеюсь, что городской водоканал обеспечит нам такую возможность, и в результате мы наконец-то победим потери воды. **В**

# ПРОБЛЕМЫ НАДО РЕШАТЬ ВОВРЕМЯ

## Специалисты JNĪP рассмотрят решения, предложенные владельцем квартиры, и объяснят ему, как поступать в ситуации, когда накопился долг

Лиене ВАРГА

**Владельцы квартир, попавшие в трудную ситуацию, могут получить консультации в юридическом отделе предприятия Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP). Главное, чтобы владелец или наниматель квартиры был готов решать вопросы долгов. Руководитель отдела Яна Антсоне уверяет: любой клиент, обратившийся за помощью в JNĪP, получит и совет, и помощь.**

### Получить дельный совет

В первую очередь жители обращаются к юристам, если накопили долг за коммунальные услуги.

– Если человек задолжал, ему важно самому обратиться в JNĪP, чтобы вместе со специалистами оценить ситуацию и договориться о постепенной выплате долга. Если у нас нет информации о жителе или владельце квартиры уклоняется от переговоров, рано или поздно мы вынуждены будем обратиться в суд, – говорит Яна Антсоне. – В то же время человек, который добровольно пришел в JNĪP, получит и грамотный совет, и практическую помощь.

### Наниматели-должники бросают жильё

Яна Антсоне хотела бы отдельно обратиться к нанимателям муниципальных квартир, которые не могут расплатиться по квартирным счетам. Нередко такие жители бросают квартиру и уезжают либо на заработки, либо в деревню. Они уверены, что вместе с этим заканчиваются и их обязательства по оплате квартирных счетов.

– Но это не так! – предупреждает Яна Антсоне. – Если человек выехал из квартиры и не сообщил об этом самоуправлению и управляющему, то на его имя продолжают приходить счета и его обязательства заканчиваются только тогда, когда помещения освобождены и долг уплачен. Освобождая помещения, наниматель их сдает, а арендодатель принимает, при этом они оба подписывают акт приема-сдачи. Если квартиросъемщик жилплощадь бросил, а долг растет, юристы JNĪP от лица и по заданию самоуправления как владельца квартиры будут вынуждены обратиться в суд, потребовав не только не только возврата большой задолженности, но и выселения жильца. Это значит, что бывшему нанимателю придется оплатить и квартирные счета, и государственные пошлины, и услуги судебного исполнителя, связанные с исполнением приговора.

### Новая норма защищает от чужих долгов

– Часто уполномоченные представители домов задают вопрос о долгах жителей, которые умерли, не оставив наследников, либо же объявили себя банкротами, – говорит Яна Антсоне.

**«Суд отклонил иски владельца земли к жителям нескольких домов по улице Мейю цельш с требованием вернуть долги за пользование землей».**

До недавнего времени такие долги оставались на общем балансе дома. Рано или поздно оплачивать чужую задолженность приходилось всем собственникам квартир (например, за счет общих накоплений). Однако юрист JNĪP напоминает, что с 15 января 2014 года в силу вступили поправки к Закону об управлении жилыми домами, которые облегчили положение собственников.

Теперь хозяевам квартир не приходится оплачивать долги соседей. В Законе об управлении сказано: «Если констатирована личная неплатежеспособность владельца жилого дома или владелец жилого дома умер и взыскание обязательных расходов и других долгов, связанных с управлением жилым домом, невозможно, управляющий сообщает об этом поставщикам услуг, а также присоединяет документы, подтверждающие соответствующий факт». Далее в законе говорится, что «поставщик услуг обязан снизить размер долговых обязательств дома, имеющихся на его учете, на сумму невозвратимого долга».

Яна Антсоне объясняет:

– Это значит, что каждый поставщик должен списать долг за услуги, полученные умершим человеком или банкротом, и эта сумма больше не будет отягощать общий баланс дома.

### Управляющий представляет жителей в суде

Также юристы JNĪP напоминают владельцам квартир о необходимости вовремя перезаключать договора аренды земли. В случаях, когда земля под многоквартирным домом принадлежит другому владельцу, заключение договора аренды – общая обязанность землевладельца и владельца квартиры.

– Закон о квартирной собственности определяет, что плата за пользование землей под домом ее владельцу является обязанностью квартировладельца, в свою очередь в Законе об управлении жилыми домами определено, что заключение договора об использовании земли, присоединенной к дому с ее владельцем является одним из обязательных действий по управлению домом. Владельцы квартир и владелец земли, договорившись между собой, решают, на каких основаниях заключать договор об аренде земли, – поясняет Яна Антсоне.

Если владельцы квартир в многоквартирном доме или уполномоченная ими персона не достигает договоренности об условиях аренды земли под домом, владелец земли имеет право обратиться в суд. Яна Антсоне обращает внимание на то, что в соответствии с законом, стороны, договорившись о цене за аренду земли, подтверждают это в письменном виде. Если стороны не могут договориться по цене, то она устанавливается на уровне шести процентов от кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с изменениями в законе «О приватизации государственных и муниципальных жилых домов» с 2015 года арендаторы в дополнении к плате за аренду больше не должны компенсировать хозяину земли расходы на налог на недвижимость.

### Откровения в вопросе аренды земли

Суд отклонил многочисленные иски владельца земли к жителям нескольких многоквартирных домов по ул. Мейю цельш, которых в суде пред-

ставляет JNĪP, – с требованием вернуть долги за пользование землей.

Не сумев договориться с владельцами квартир по договору об аренде земли, он обратился в суд. Иск ошибочно был выдвинут в адрес управляющего, а не владельцев квартир, в итоге вопрос об аренде земли, на которой стоят несколько многоквартирных домов по Мейю цельш, до сих пор не решен.

– По просьбе собственников квартир одного дома по ул. Мейю цельш мы обратились в Министерство экономики с вопросом, кто должен платить за уборку территории в случае, если между владельцем земли и жителями не заключен договор.

Эксперты министерства ответили, что в Законе об управлении жилыми домами об этом ничего не сказано и в таком случае надо руководствоваться Гражданским законом, который говорит, что содержать в порядке земельный участок должен ее владелец, если, конечно, соглашения с жильцами это не определено в каком-либо другом порядке.

JNĪP подсчитал: жители одного только дома по ул. Мейю цельш заплатили за уборку спорного участка примерно 15 000 евро.

– Нам пока не известно, как такую ситуацию оценивают коллеги из других городов Латвии, – замечает руководитель юридического отдела JNĪP. – Однако в случае необходимости мы готовы представлять интересы владельцев квартир в суде, дабы прояснить, чьей обязанностью является покрывать расходы на содержание земельного участка до момента, когда ее владелец договаривается с квартировладельцами о размере арендной платы за землю и порядке ее пользования. **B**



# ИНФОРМАЦИОННОЕ БРАТСТВО ЕЛГАВЫ РАСТЕТ

## Пользуешься интернетом? Получай услуги домоуправления в Сети

О. БЛУКИС

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* создало и многие годы использует великолепную информационную систему, пользователи которой получают многие услуги домоуправления прямо в интернете. Алвис Стражинскис, руководитель отдела IT и аналитики JNIP, напоминает жителям, что современные технологии доступны всем клиентам предприятия – нужно только зарегистрироваться на сайте [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv).

– Число зарегистрированных пользователей нашей системы уже достиг 50% от общего числа клиентов предприятия, – рассказал Алвис Стражинскис, – это внушительное количество. Но несмотря на сомнения, что мы приближаемся к пределу и все возможные клиенты уже в сети JNIP, число ее пользователей растет с каждым месяцем.

Спасибо им за участие в нашей работе и за поддержку. Видимо, люди понимают, насколько эта система удобна. Ведь в интернете на ресурсе [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv) можно сдавать показания счетчиков, общаться с соседями, следить за событиями в доме, а также получать нужные документы, не тоская в очередях.

– Владельцы жилья, зарегистрировавшиеся в нашей системе, начинают получать квартирные счета в электронном виде намного раньше, чем на бумаге. С 1-го января 2015 года в банках изменилась система дебетной или автоматической оплаты счетов – ее заменили новыми решениями. Условия банков пока что таковы, что финансово они невыгодны как нашим клиентам, так и нам. Поэтому для оплаты счетов предлагаем использовать нашу систему, в которой это делается бесплатно. Предлагаем также обратить внимание на раздел «Домовое дело». В нем можно обнаружить много интересного о своем доме – от земли под ним и планов этажей до решений, которые принимались сообществом жильцов дома.

Мы ценим то, что в рамках Информативной системы владельцы квартир активно связываются с нами и задают интересующие их вопросы. Предлагаем этой возможностью пользоваться и дальше. Вот некоторые чаще всего задаваемые вопросы и полученные на них ответы:

■ Я давно пользуюсь информационной системой JNIP в интер-

нете и нахожу ее очень удобной. В системе каждый собственник квартиры может пользоваться разделом «Общение». В этом разделе зарегистрированный житель может виртуально общаться с соседями. Недавно я заметил, что в разделе «Общение» есть многие мои соседи, но моя собственная квартира не показывается. Почему? Неужели другие жители дома не могут со мной связаться?

– Нет, вы не видите собственной квартиры в разделе «Общение» по другой причине. Она скрыта только от вас, потому что вы едва ли станете писать письма самому себе. Другие пользователи информационной системы в вашем доме могут с вами связаться в любое время.

■ Можно ли при помощи вашей информационной системы рассчитаться за услуги поставщика тепла, предприятия *Fortum Jelgava*?

– Пока эта услуга недоступна, однако переговоры с поставщиком тепла начаты и возможно такая услуга будет доступна. *Fortum Jelgava* сможет получать деньги потребителей при помощи нашей системы, как только договориться о техническом и юридическом обеспечении такой услуги.

■ Почему в информационной системе можно сдать показания счетчиков воды только до последнего дня месяца? Не понимаю логики...

– По правилам JNIP жители обязаны сдавать показания квартирных счетчиков воды до последнего дня месяца. В начале следующего месяца мы начинаем расчет платы за воду для жителей каждого конкретного дома, а также пересылаем сведения о потреблении горячей воды в *Fortum Jelgava*. Если мы не получим показания счетчиков вовремя, то будет



трудно подсчитать не только плату за воду, но и плату за отопление.

■ Странно, я давно получаю квартирные счета на электронную почту, но последние квитанции где-то затерялись. Можете ли вы по моей просьбе выслать их снова при помощи информативной системы?

– Действительно, может случиться, что программа по доставке электронной почты поместила счета от JNIP в список для нежелательных писем (спам). В таком случае человек не получит очередного счета. Также квитанции могут потеряться, если электронный почтовый ящик нашего клиента переполнен. Однако любой пользователь информационной системы JNIP может не только получать счета на электронную почту, но и видеть в самой системе архив счетов за весь год. В этом архиве вы легко найдете любой потерянный счет.

■ Обычно я, пользователь информативной системы JNIP, получал от управляющего электронные напоминания о необходимости сдать показания счетчиков. Но в этом месяце напоминание не пришло, и я забыл выслать данные. Скажите, вы совсем отказались от рассылки напоминаний?

– Мы всегда рассылает клиентам электронные напоминания о сроке сдачи показаний счетчиков. Но нужно помнить, что по закону каждый владелец или наниматель квартиры сам несет ответственность за своевременную сдачу показаний квартирных водомеров. Если по какой-то причине вы не получили напоминания на электронную почту, это не значит,

что показания счетчиков можно не сдавать. Показания от пользователей информационной системы принимаются в интернете в течение последней недели каждого месяца.

■ Я еще новичок в использовании информативной системы JNIP, поэтому позвольте наивный вопрос. В прошлом месяце не успел я хотел сдать показания квартирных счетчиков воды через интернет. Но открыл соответствующий раздел и увидел, что кто-то ввел эти данные вместо меня. Как такое могло произойти?

– Информацию о показаниях квартирных счетчиков может ввести не только собственник или наниматель квартиры, но и уполномоченное лицо дома. Если владелец квартиры полагает, что старший по дому записал неверные показания, он смело может их исправить. В таком случае JNIP примет во внимание данные, поступившие от жильца, а не от старшего по дому.

■ В середине месяца я наконец-то смог выплатить квартирный долг. Почему в списке должников нашего дома, который опубликован в информационной системе JNIP, эти изменения не указаны?

– Специалисты JNIP обобщают информацию о материальных обязательствах владельцев квартир по состоянию на первое число каждого месяца, сведения об этом имеются и в информационной системе. Если владелец квартиры в течение месяца погасил долги по квартплате, то сведения об этом станут доступными для других собственников дома только в следующем месяце. В

**SIA "ABC Jumts"**  
**ЖЕСТЯНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ**

Ремонт, замена  
и обслуживание крыш  
Продажа комплектаций  
для кровли

Изделия под заказ

ул. Кр. Барона, 119  
Моб.: 26422638  
[www.abcjumts.lv](http://www.abcjumts.lv)

**SISTEMSERVISS**

**grupa**  
MĒRAPARĀTI | METROLOĢIJA | UZSKAITE

более **20** лет опыта

**ВОДОМЕРЫ  
КЛАССА С**

– ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ  
В БАЛТИИ

СЧЕТЧИКИ  
ВОДЫ, ТЕПЛА

**МАНОМЕТРЫ,  
ТЕРМОМЕТРЫ**

Специальные скидки при  
оборудовании всего дома

[info@sistemserviss.lv](mailto:info@sistemserviss.lv)

20040513, 67245756

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ  
ЦЕНТРЕ**

**в Риге,  
на ул. Лачплеша, 24,  
корп. В**

**СДАЮТ  
ПОМЕЩЕНИЯ**

+ для ЧАСТНОЙ  
ПРАКТИКИ  
+ для МЕДИЦИНСКИХ  
УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:  
**29720081**

# ЖИТЕЛЯМ СНОВА УГРОЖАЕТ ЛЕГИОНЕЛЛА



А. ШЕВЧЕНКО

**В эти дни большой переполох в Риге вызвало сообщение о доме по улице Лемешу, 3 в Болдерае, в водопроводе которого объявилась бактерия *Legionella pneumophila*, вызывающая опаснейшую болезнь легионеров. Жителям многоэтажки советовали соблюдать особые меры безопасности, а также – проголосовать за химическую дезинфекцию водопровода стоимостью около 500 евро. Тем временем по ул. Лемешу констатирован еще??? один случай заболевания, сообщила Эдите Теттере, представительница Центра профилактики и контроля за заболеваниями (ЦПКЗ).**

## СПАСЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ – ДЕЛО РУК САМИХ ЖИТЕЛЕЙ?

В доме по улице Лемешу, 3 управляющий предложил жителям провести опрос о дезинфекции водопровода. Но появление легионеллы в доме требует немедленной реакции, ведь под угрозой поставлены жизни десятков людей. Разве управляющий должен ждать результатов опроса, чтобы очистить водопровод от заразы?

Вот, как этот вопрос при первой вспышке легионеллеза в 2011 году комментировала Ингрида Мутьянка, руководитель управления обслуживания департамента жилья и среды Рижской думы:

– Легионеллез – опаснейшая болезнь, которую вызывают микроорганизмы, селящиеся в системе водоснабжения дома в случае, если управляющий не поддерживает нужной температуры горячей воды. Легионеллез протекает очень тяжело, заразившиеся люди могут умереть. Поэтому появление в доме угрозы равнозначно аварийной ситуации. Управляющий обязан действовать немедленно, без всяких опросов провести дезинфекцию водопровода.

В свою очередь, на предприятии *Rīgas namu pārvaldnieks* нам сообщили, что ждать результатов опроса не стали и сразу провели в доме по ул. Лемешу, 3 термическую дезинфекцию труб, повысив температуру горячей воды до 70 градусов. Но для химической очистки водопровода стоимостью 425 евро управляющему действительно требуется согласие собственников квартир.

Эдите Теттере утверждает, что за последние дни информации о новых случаях заболевания не поступали и говорить о вспышке болезни легионеров в Латвии нельзя. Она также сообщила, что число заболеваний в 2014 и 2013 году даже снизилось по сравнению с предыдущими периодами. Например, в 2014 году в Латвии зафиксировано

38 случаев болезни легионеров, в 2013 – 34 случая. Пик эпидемии пришелся на 2011-й и 2012-й: каждый год число заболевших приближалось к полусотне.

В случае, если ЦПКЗ получает информацию о подтвержденных случаях легионеллеза, центр начинает эпидемиологическую проверку, то есть проводит опрос инфицированных лиц с целью выяснить, где они могли заразиться. В местах возможного заражения специалисты берут образцы горячей и холодной воды для лабораторного анализа и выясняют, присутствует ли в образцах убийственная бактерия.

Если сведения о месте инфицирования подтвердились, эпидемиологи рассылают предупреждения как владельцам и управляющим дома, так и поставщикам тепла и воды. Сообщение об опасности получает и Государственная инспекция здравоохранения. ЦПКЗ выдает рекомендации по ограничению инфекции и устранению дальнейшего риска инфицирования жителей.

В доме по улице Лемешу, 16 такая проверка была проведена в середине января. Предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* также получило результаты обследования образцов воды.

ЦПКЗ предупреждает: для болезни легионеров характерно стремительное развитие, у больного повышается температура (до 39–40,5 градусов), появляются признаки интоксикации, сухой кашель, боль в груди, проблемы с дыханием и пневмония, нарушение работы сердца и почек сопровождается поносом.

Источником инфекции становится обычная водопроводная вода, содержащая бактерии легионеллы. Человек может инфицироваться, вдыхая мелкую водяную пыль, которая появля-

ется, когда струя воды разбивается о твердую поверхность.

Специалисты утверждают, что легионелла особо стремительно размножается в теплой воде, в емкостях для горячей и холодной воды, в водопроводах с небольшим водотоком, в стоячей воде (например, в квартирах, где жители редко пользуются краном или душем). Также бактерии размножаются в органическом налете и осадках на поверхности душа и кранов, в резиновых прокладках стиральных машин, в бойлерах. Важно регулярно очищать головку душа от органического и неорганического налета, а также дезинфицировать душ с использованием хлоросодержащих средств. Еще один способ дезинфекции – опустить душ в кипяток.

Уже сообщалось, что первые случаи заболевания легионеллой в Латвии были обнаружены в 2001 году, один из них закончился смертью жителя. С тех пор почти каждый год болезнью легионеров заражаются несколько жителей нашей страны.

Правилами Кабинета министров предусмотрено, что при обнаружении возбудителя легионеллеза управляющий обязан дезинфицировать водопровод дома. Но нужно понимать, что обеззараживание и промывка труб – это сложный технологический процесс, который проводят особо обученные специалисты с соответствующей техникой. Одноразовая дезинфекция не гарантирует долгосрочного эффекта. Единственное, что надежно защищает жителей от болезни, это постоянное содержание водопровода в надлежащем порядке. Это значит, что температура горячей воды в доме не должна опускаться ниже 50 градусов. В вашем доме вода холоднее? Значит, вы в опасности. **B**

## КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ БАКТЕРИЙ?

Владельцы и управляющие теми зданиями, где по проекту предусмотрены накопительные емкости для воды, должны периодически нагревать горячую воду до температуры выше 55 градусов. Делать это нужно при помощи автоматических установок теплоузола.

Важно регулярно очищать головку душа от органического и неорганического налета, а также дезинфицировать их хлором или кипятком.

Нужно не реже, чем раз в неделю, включать краны и души, которыми жители обычно не пользуются или пользуются редко. Это нужно делать также после длительного отсутствия жителей.

Большая часть домов Риги получают питьевую воду из Даугавы. По этой причине городу было бы важно об-

рабатывать холодную воду против попадания возбудителя легионеллеза в домовые водопроводы. Только так можно уничтожить гнезда легионеллеза в локальных водопроводах и спасти жизни людей (летальность при легионеллезе составляет 10%).

Владелец дома или управляющий должен вести постоянное наблюдение за качеством питьевой воды согласно правилам Кабинета министров № 235.

Теплоузола, установленные в домах, могут обеспечить круглосуточное нагревание горячей воды до температуры 55 градусов. Такая температура должна обеспечиваться на выходе воды из теплообменника. Задача управляющего соответствующим образом отрегулировать теплоузел. **B**