

Делаем Вместе!

МУСОР БУДЕТ ДОРОЖАТЬ?

Самоуправление
намерено побороться
за наши отходы

Стр. 3

ГЛАВНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ СТОЛИЦЫ ОТЧИТАЛСЯ

Узнайте, как *Rīgas pats
rārvaldnieks* боролся
с должниками и сколько
ремонтных работ запланировал
на 2015 год.

Стр. 2

№3 (79), март 2015

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

РИГА ПОМОГАЕТ И БЛАГОУСТРАИВАЕТ

Стр. 4–5

Сколько
квартир
передадут
очередникам?



Можно ли
получить деньги
на энергоаудит?



Где поставят
новые фонари?



Как бесплатно
стерилизовать
дворовых
кошек?



ЛИЧНЫЙ ОПЫТ:

жильцы рассказывают, как добились
ремонта балконов, замены труб и новой крыши

Стр. 6–7



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

20040513, 67245756

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон: **29720081**

ДВЕНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ НА РЕМОНТЫ

Rīgas namu pārvaldnieks обещает провести работы в 4000 домов

О. БЛУКИС

На днях Иво Лецис, руководитель муниципального домоуправления **Rīgas namu pārvaldnieks**, представил отчет о работе предприятия в 2014 году. Жителям наверняка интересно узнать, что хорошего управляющий сделал в прошлом сезоне и какие работы обещает провести в новом году.

Первым пунктом отчета был долги жителей. Интересный факт: к концу холодного 2012 года рижане задолжали управляющему 48,13 миллионов евро, а к концу относительно теплого 2014 года – 38,14 миллионов. Можно бы порадоваться: неплательщиков стало меньше! Но торжество преждевременно. Дело в том, что за весь 2014 год долги жителей уменьшились только на 40 тысяч евро. Видимо, домоуправлению нужно тщательней работать с неплательщиками.

– Мы и работаем! – заявляет Иво Лецис. – В 2013 году у нас было 36 тысяч клиентов с долгами более 142 евро (100 латов), а к концу 2014 года таких осталось только 32 000.

Но нужно признать, что колебания не спасают – общее количество неплательщиков по-прежнему внушительное, а платежная дисциплина жителей по сравнению с 2013 годом снова ухудшилась: мы оплачивали меньше 100% счетов, тогда как годом ранее платили 103%, покрывая прежние долги.

Иво Лецис сообщил обществу еще один важный нюанс взыскания долгов: домоуправление наказывает неплательщиков пенями и в 2014 году взыскало 2,32 миллиона евро. Это чуть меньше, чем в 2013 году (2,98 миллиона), но сумма солидная. Возникает традиционный вопрос: на какие цели управляющий тратит эти «лишние» деньги?

– Мы пускаем взысканные пени на погашение долгов владельцев квартир и нанимателей, – с честью отвечает господин Лецис.

Однако надо помнить, что эти средства остаются в обороте предприятия, ведь никто не списывает долги жителей безвозмездно. Рано или поздно должники вернут деньги управляющему. Выходит, что миллионы евро превратятся в прибыль **Rīgas namu pārvaldnieks**?

Жители часто жалуются, что муниципальный управляющий недостаточно работает с должниками. По словам Иво Лециса, это не так. Специалисты предприятия проанализировали опыт 2012 и 2013 гг. и в прошлом году дважды высылали массовые предупреждения неплательщикам. Такие бумаги клиенты **Rīgas namu pārvaldnieks** получили в

феврале и июне. Письма о необходимости оплатить квартирные счета были адресованы всем клиентам, долги которых превышали 300 евро. Также жителям было выслано 1259 досудебных предупреждений, а юридический отдел домоуправления заключил с клиентами около 5000 мировых соглашений о постепенном погашении долга.

Впрочем, одними только предупреждениями управляющий не обошелся. В 2014 году **Rīgas namu pārvaldnieks** часто обращался в суд против должников. Было подано больше 2000 исков на сумму 8 миллионов 320 тысяч евро, это абсолютный рекорд для предприятия.

Каков успех судебных разбирательств? Управляющий в 2014 году выиграл в первой инстанции 384 дела, судопроизводство было закончено по 261 искам. Судебные исполнители получили от предприятия 705 исполнительных листов о принудительном взыскании долга на общую сумму 3 миллиона 670 тысяч евро. Судя по этой цифре, должникам действительно пришлось несладко...

Во второй части отчета Иво Лецис рассказал о ремонтных работах в доверенных ему домах. По словам главного управляющего Риги, в 2014 году **Rīgas namu pārvaldnieks** выполнил ремонты на сумму 6,4 миллиона евро, а в новом сезоне планирует удвоить сумму освоенных средств. В прошлом сезоне главной задачей управляющий считал ремонт крыш, нынешней весной приоритеты немного изменятся и основной работой станет замена окон на лестничных клетках.

– Если в прошлом сезоне мы провели ремонты на 1207 объектах, – доложил господин Лецис, – то в 2015 году большие и маленькие работы будут выполнены уже в 4086 домах Риги.

Также муниципальное домоуправление планирует начать установку точных счетчиков воды в квартирах жителей. В 2015 году такие работы обещают домам, где разница по воде превышает 50%. Одновременно **Rīgas namu pārvaldnieks** работает над программой дистанционного считывания показаний водометров. Это решение будет предложено домам с высокой коррекцией в рамках сметы на 2016 год. **B**

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

АКЦИЯ!

ОКНА RENAU QUALITY

из 5-камерного профиля по кризисным ценам!

1440 2120 1440 1420

220 € 160 €

В цену включено: доставка, установка, внешние и внутренние подоконники

Различные виды ремонта окон и дверей

☎ 67381069, 29130053
Ганибу Дамбис, 23а
✉ mppsplus@inbox.lv

MPS PLUS

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas

A B BE C CE D

95. KODS

t. 67334440

www.vipautoskola.lv

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

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

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

www.rna.lv

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

РИГЕ НУЖЕН МУСОРНЫЙ ГИГАНТ?

Жители недовольны ценами на вывоз отходов и качеством услуги – им обещают улучшение



А. ШЕВЧЕНКО

Депутаты столичного Комитета жилья и среды, выслушав предложения экспертов, решили, что Риге необходимо единое предприятие по вывозу мусора. Такую компанию самоуправление желает создать совместно с частными операторами. Выполнение проекта позволит городу взять мусорную сферу под полный контроль.

В течение года мусор остается весьма болезненной темой для рижан и всех жителей Латвии. Сначала Кабинет министров совместно с Министерством экономики принял неудачные поправки к правилам о вывозе отходов, согласно которым жителей обязали платить за услугу поквартирно (независимо от количества проживающих лиц). Понадобилось немало месяцев, чтобы исправить законодательный брак и вернуться к оплате услуги по количеству задекларированных в каждой квартире лиц.

Однако рижане недолго радовались более справедливой плате за мусор. Государственная комиссия по регулированию общественных услуг утвердила повышение тарифа на услуги полигона *Getliņi*, а компании по вывозу отходов, воспользовавшись шумихой, тоже подняли цены на свои услуги. В результате уже в феврале жители Риги получили новые повышенные счета за вывоз мусора.

Но главной проблемой остается несоответствие цены и качества услуги: стоимость вывоза мусора растет, а качество не улучшается. Операторы, владеющие мусорными контейнерами, не всегда проводят их дезинфекцию, а по утрам под нашими окнами с грохотом прокатывается по два-три мусоровоза. Дело в том, что каждый дом волен заключить договор о вывозе отходов с любой приглянувшейся компа-

нией, вот и колятся по нашим дворам тяжелые машины разных фирм.

Дума приняла правила о вывозе отходов, однако в реальной жизни этот документ ничего не поменял. Наконец Департамент жилья и среды принялся за дело и предложил депутатам профильного комитета три варианта развития мусорного хозяйства.

– Мы можем объявить конкурс, в котором будет разыграно право на обслуживание территорий исполнительных дирекций, – сообщил руководитель управления среды Аскольд Клявиньш. – Одна дирекция – один оператор по вывозу отходов.

Это интересное решение позволит сократить количество мусоровозов, которые катаются по одним маршрутам и делает вывоз отходов дешевле, ведь за одну поездку машина сможет забрать отходы у большего количества компактно расположенных домов. Однако господин Клявиньш предупредил депутатов о войне мусорных компаний: каждая из них отдаст все за право обслуживать большой кусок рижской территории, поэтому конкурсы будут сопровождаться спорами и судами.

– Второй вариант, это перенять мусорное хозяйство в руки самоуправления, – продолжал эксперт. – Однако это потребовало бы от Рижской думы больших вложений в новые контейнеры, в мусоровозы и т.п.

Денег в бюджете нет, поэтому депутаты остановились на третьем варианте – создании совместного предприятия с коммерческими компаниями. В перспективе это единое предприятие должно обслуживать всю Ригу.

– Таким образом мы спасем и полигон *Getliņi*, – неожиданно заявил Аскольд Клявиньш.

Какая беда угрожает муниципальной свалке? Оказывается, сегодня все крупные операторы по сбору мусора вкладывают деньги в строительство собственных заводов по сортировке и переработке мусора:

– Компании готовы выжимать из отходов все самое ценное: газ и электричество, пластмассу и металл. Отдав мусорное хозяйство частникам, через десять лет мы придем к тому, что на свалку *Getliņi* будут поступать только никчемные отходы, которые можно только закопать в землю. Это значит, что муниципальный полигон не сможет выращивать цветы и помидоры на газе, полученном из отходов, не сможет заниматься переработкой и постепенно зачахнет. А создание совместного предприятия позволит сохранить и развивать *Getliņi*!

Главное же, по мнению Клявиньша, то, что одобренный депутатами вариант создания единого мусорного предприятия позволит контролировать тарифы на вывоз и захоронение мусора. Однако в ближайшие месяцы (а возможно, и годы) в Риге ничего не изменится, потому что переход на новую систему требует большой подготовки и времени. Это значит, что до создания совместного предприятия мусорники продолжают вонять, а мусорные машины дружно грохотать. Все «удовольствия» за ваши деньги! **В**

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%

WWW.SIGNALIZACIJA.LV

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- **Vesēlības 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. к-2
 - 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 *Plāvieki*, 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 16 апреля

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

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

ЖИЛЬЕ И СРЕДА: ЧТО ОБ

Построят ли новые дома? Установят ли фонари? Подключат ли канализацию? – и другие вопросы о коммунальном хозяйстве столицы

Марина МАТРОНИНА

У Рижской думы – большие жилищно-коммунальные планы на эту весну: нужно ремонтировать дома и улицы, освещать наши дворы, заботиться о бездомных животных. Председатель городского комитета жилья и среды Вячеслав Степаненко рассказывает, какую помощь столичные власти окажут жителям, но главное – как рижанам эту помощь не пропустить.

Очередникам 300 новых квартир

– Сколько муниципальных домов для очередников Рижская дума планирует сдать в 2015 году?

– Реализация жилищной программы в Риге доверена муниципальному предприятию *Rīgas pilsēt būvnieks*, который в этом году работает над двумя проектами. Во-первых, запланировано перестроить под социальный дом здание бывшего общежития по ул. Аглонас, 35/1, в котором можно разместить около 215 социальных квартир. На данный момент компания *Arčers* выполняет работы по проектированию. Также Дума решила перестроить бывшее здание полиции по ул. Иерикю, 28, благодаря чему очередники смогут получить около 70 квартир. Однако конкурс на проектирование этого дома пока прерван, потому что его ход не удовлетворил заказчика. В *Rīgas pilsēt būvnieks* обещают, что новый конкурс на перестройку будет объявлен в течение ближайших недель.

В свою очередь, Квартирное управление департамента жилья и среды Рижской думы продолжает расселять жителей из домов типа общежития, готовясь постепенно перестроить все эти дома. В бывших общежитиях будут благоустроены отдельные квартиры с удобствами, что намного лучше с точки зрения нанимателей, да и управляющему такое жилье будет намного проще обслуживать. Таким образом жители уже расселены из бывшего социального дома по ул. Доломита, 1, готов проект на перестройку этого здания. Закончено расселение жителей и из общежительного дома для разных социальных групп по ул. Зиепью, 11. Недавно начали расселять жителей из общежития по ул. Прушу, 25 А.

Многодетным стало легче

– Рижская дума время от времени принимает поправки к правилам по оказанию помощи в решении квартирного вопроса. Скажите, что нового в последние месяцы придумано для очередников?

– Да, в Риге существуют обязательные правила №80 «О порядке регистрации и предоставлении помощи в решении квартирного вопроса». В последние годы эти правила часто менялись. Все поправки в документ мы вносили для того, чтобы улучшить положение малообеспеченных жителей, в особенности – многодетных семей и тех нанимателей, которые добросовестно платят за наем муниципальной квартиры и коммунальные услуги.

В конце прошлого года были приняты очередные поправки к правилам №80. Теперь семьи, в которых растет трое и больше несовершеннолетних детей, могут получить от самоуправления жилые помещения со всеми удобствами. Квартира предоставляется семьям, которые ранее не имели долгов по найму муниципальной квартиры и коммунальным услугам. Если раньше в правилах говорилось, что на отдельную комнату в благоустроенной квартире может претендовать ребенок, достигший возраста девяти лет, то теперь на отдельную комнату может рассчитывать ребенок, достигший возраста семи лет.

Также были отменены все ограничения по сроку, который отдельный очередник или целая семья должны были жить в помещениях без удобств или в здании типа общежития, для того, чтобы претендовать на квартиру со всеми удобствами. Правда, на улучшение жилищных условий могут претендовать только жильцы без долгов.

«Самоуправление готово оплатить 80% стоимости энергоаудита, но не больше, чем 426,86 евро. Опыт показывает, что дома укладываются в эту сумму».

Вернут ли пособие на переселение?

– Каково состояние квартирной очереди в Риге? Сокращается ли число жителей, которые становятся на очередь, чтобы претендовать на муниципальное жилье?

– Квартирная очередь постепенно уменьшается. Например, в январе 2009 года в очереди стояло 7695 лиц (или семей). В начале этого года было зарегистрировано только 4657 очередников. Нужно принимать во внимание то, что очередь постоянно пополняется за счет новых семей, поэтому такой ситуации, когда квартиру в Риге можно будет получить сразу, ждать не приходится. Однако время ожидания сокращается, и это положительная тенденция.

В столице работает специальная комиссия по сдаче жилья в наем. В 2014 году она приняла решение о выделении жилых помещений 575 семьям, в том числе 296 семьям из денационализированных домов.

Жилищную очередь можно было бы значительно сократить, если бы государство выделило свою часть денег для выплаты пособий по освобождению жилых помещений. На такие пособия по закону могут претендовать жители денационализированных домов. Последний раз пособия по переезду выплачивались в 2009 году. Комитет жилья и среды Рижской думы каждый год определяет, насколько большее софинансирование необходимо для этих выплат. Например, в 2016 году на пособия по освобождению жилья понадобилось бы 13 миллионов евро. Это при условии, что государство выполнит требование закона и выделит 50% от необходимой суммы – 6,5 миллионов.

На 1 января 2015 года в Риге зарегистрировано 596 человек (семей) из денационализированных домов, которые хотели бы воспользоваться пособием по переселению для покупки собственной недвижимости. Но напоминаю, что на пособие по переселению могут претендовать только наниматели квартир в денационализированных домах, которые проживали там до восстановления прав собственности прежнего владельца или его наследников. В очереди на пособие регистрируют жителей Риги, средние доходы которых в течение последних трех месяцев не превышали 400 евро после уплаты налогов на одного человека или 320 евро в месяц на каждого члена семьи из двух и более человек.

Также претендент не должен иметь накоплений или ценных бумаг на сумму, превышающую пять минимальных зарплат.

Канализацию даже не обещают

– Помнится, год назад вы рассказывали, что Рижская дума активно ремонтирует квартиры в старых домах, чтобы сдавать их новым нанимателям. Программа ремонтов продолжится и в 2015 году?

– Для реновации квартир, находящихся в собственности самоуправления, в этом году предусмотрено 426 861 евро. На эти деньги мы планируем восстановить 50–60 квартир.

– В Риге остается немало домов без центральной канализации – даже стыдно за родной город. Когда-то самоуправление обещало помочь жителям подключиться к системе и забыть о сухих туалетах. Может, в 2015 году на эту работу найдутся деньги?

– К сожалению, финансовые возможности самоуправления ограничены, поэтому и теперь у нас нет возможности выделить средства на подключение старых домов к центральной канализации. Вдобавок существующие законы запрещают самоуправлению вкладывать средства в благоустройство домов, находящихся в частной собственности, а ведь большая часть квартир в старых домах без удобств приватизирована. Однако надо сказать, что предприятие *Rīgas ūdens* во многих районах города провело новые магистрали. Это значит, что владельцам домов осталось самим проложить только небольшой участок труб, чтобы подключиться к водопроводу или канализации.

Свет? Будет!

– Жители частенько жалуются, что в их микрорайонах по ночам темно. Скажите, в каких местах Риги в 2015 году появится новое освещение?

– Освещение дворов и улиц в Риге находится в руках муниципального агентства *Rīgas gaisms*. В новом сезоне мы продолжим начатый проект по улучшению инфраструктуры района Дарзини. Комплексные работы по благоустройству проводятся там совместно с Восточной исполнительной дирекцией. В рамках проекта предусмотрено также провести освещение улиц. Таким образом, к концу 2015 года мы завершим установку фонарей на всех магистральных улицах Дарзини.

Но есть хорошие новости и для жителей других районов столицы. За средства бюджета Рижской думы мы планируем:

- провести капитальный ремонт системы наружного освещения на улице Дж. Дудаева;
- закончить разработку проекта освещения Луцавалы;
- продолжить работы по освещению променада Даугавы;
- закончить капитальный ремонт системы освещения ул. Слокас, которая находится в аварийном состоянии;
- заменить 12 старых фонарных столбов и фонарей на Эспланаде вдоль улицы Элизабетес;
- продолжать работу по реконструкции и установке новых светильников в Плявниекском парке между ул. А. Сахарова, Дравниеку и Плявниеку. Здесь новые фонари появятся и в жилых кварталах;
- разработать топографический план и технический проект для реконструкции систем освещения ул. Зеллю и Э. Смилгя в Пардаугаве;
- установить ночное освещение на фасаде церкви Бикеру.

Кроме того, *Rīgas gaisms* продолжит менять свои фонари, установленные на опорах, принадлежащих предприятиям *Rīgas satiksme* и *Sadales tīkls*. Работы будут проводиться на тех участках, где предприятия-партнеры задумали менять опоры.

ЕЩАЮТ РИЖАНАМ?



Обмен квартир в интернете

– Говорят, в Риге заведен какой-то новый порядок обмена муниципальными квартирами. Правда ли, что теперь жители могут обменять квартиру прямо в интернете под присмотром самоуправления?

– Сразу предупреждаю, что жители муниципальных квартир Рижской думы могут обменяться между собой только в двух случаях:

- взаимный обмен помещениями возможен между нанимателями, которые получили от самоуправления жилые помещения, не подлежащие приватизации, как помощь в решении квартирного вопроса;

- взаимный обмен помещениями возможен между нанимателями, которые имели право приватизировать жилые помещения самоуправления, но этим правом до сих пор не воспользовались.

Обмен одной муниципальной квартиры на другую является платной услугой и стоит 61,12 евро.

Начиная с 15 января 2015 года наниматели жилых помещений, принадлежащих самоуправлению, которые желают обменяться, могут бесплатно разместить свое объявление на сайте департамента жилья и среды Рижской думы по адресу www.mvd.riga.lv/lv/lres_dzivoklu_maina. На данный момент на сайте размещено восемь объявлений.

Наниматели муниципальных квартир, которые хотят обменяться, прямо в интернете могут заполнить соответствующую анкету с информаци-

ей о своей квартире и пожеланиями по обмену. Сотрудники департамента жилья и среды проверяют информацию и в течение трех рабочих дней размещают объявление в интернете.

Услугу по обмену муниципальной квартиры можно получить только в случае, если о переезде договорились все участники обмена. По достижению взаимного согласия участники сделки должны одновременно явиться в отдел юридических консультаций департамента жилья и среды и принести заполненные бланки (образцы можно найти на сайте департамента www.mvd.riga.lv, в разделе *Pakalpojumi*). Работники отдела юридических консультаций департамента принимают посетителей по адресу **Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж, кабинеты 501 и 503, телефон 67012509.**

Деньги выделены, обращайтесь

– В прошлом году Рижская дума выделила средства на проведение термоаудитов в наших домах. Такая процедура очень

«Департамент жилья и среды Рижской думы продолжает программу контроля над популяцией бездомных кошек по принципу «поймай-стерилизуй-отпусти». В этом году программа начнется в конце марта».

важна, потому что термоаудит показывает, через какие щели из дома убегает тепло, и помогает жителям определиться с ремонтными работами. Можно ли и в этом году записаться на льготный термоаудит?

– Да, на энергоаудиты в домах денег у Риги хватает, поэтому Дума приглашает всех жителей поторопиться с заявками, потому что термографию – главную часть обследования – можно выполнять только в течение отопительного сезона. Энергоаудиты организует муниципальное Рижское энергетическое агентство. В Центре информации по энергоэффективности, который принадлежит этому агентству и располагается по адресу **ул. Бривибас, 49/53, 2-й этаж**, можно получить консультацию по подготовке заявок. В свою очередь, на сайте агентства в интернете по адресу www.rea.riga.lv можно найти бланк заявления и пояснение, как правильно его заполнить.

Подать заявку на энергоаудит могут собственники приватизированных многоквартирных домов, в которых находится не меньше пяти квартир. Главное условие – наличие решения общего собрания собственников о проведении

энергоаудита. Важно также, чтобы собственники уполномочили одного человека подать заявление и получить софинансирование от города.

Самоуправление готово оплатить 80% стоимости энергоаудита, но не больше, чем 426,86 евро. Опыт показывает, что дома укладываются в эту сумму, ведь стоимость энергоаудита сейчас невелика из-за большой конкуренции между исполнителями.

Кошек обслуживают в порядке очереди

– Будет ли в этом году программа по бесплатной стерилизации дворовых кошек? Как дом может принять в ней участие?

– Департамент жилья и среды Рижской думы действительно продолжает программу контроля над популяцией бездомных кошек по принципу «поймай-стерилизуй-отпусти». В этом году программа начнется в конце марта. Департамент уже заключил договора с шестью ветеринарными клиниками, которые готовы стерилизовать и кастрировать бродячих животных. Вот список этих клиник:

- **Frančeska Vet** (ул. Блауманя, 29, тел. 66100500);
- **Alfa-Vet** (пр. Виестура, 73 – 1А, тел.: 67395695, 67355288);
- **Dzīvnieku veselības centrs** (ул. Кр. Валдемара, 151А, тел. 67550400);
- **Dzīvnieku veselības centrs** (ул. Фр. Цандера, 4, тел. 67500494);
- **Fel-Can** (ул. Цодес, 3А, тел. 67436060);
- **Dr. Beinerts** (ул. Гертрудес, 101, тел. 67288539).

Если жителям необходима помощь в отлове и доставке бездомных кошек в ветеринарную клинику, можно обращаться к специалистам предприятия *Mobilvet*, тел. 29237355.

Подать заявку на стерилизацию котят может как физическое, так и юридическое лицо. Для этого нужно заполнить бланк, который доступен в отделе юридических консультаций департамента, а также на домашней странице департамента www.mvd.riga.lv. После заполнения бланк нужно доставить в отдел юридических консультаций департамента жилья и среды по адресу **Рига, ул. Бривибас, 49/53, LV-1010**. Бланк можно принести лично или прислать по почте. Также заявку можно направить в департамент по электронному адресу dmv@riga.lv или по факсу 67012471. Стерилизация кошек проводится в порядке очереди, в зависимости от даты получения заявки. Вне очереди обслуживаются муниципальные и государственные учреждения.

Ждем новых правил

– Каких вообще новостей в жилищно-коммунальной сфере рижанам ждать в 2015 году?

– Рижская дума поручила департаменту жилья и среды разработать проект новых обязательных правил о порядке регистрации и оказании помощи в решении квартирного вопроса. Дело в том, что прежние правила № 80 устарели, в них приходится вносить много поправок. Также мы планируем улучшить правила Рижской думы об оказании неотложной помощи лицам, жилище которых пострадало в результате аварии или стихийного бедствия. **В**

УПРАВЛЯЮЩИЙ – ПОМОЩЬ

Личный опыт: как непоседливые хозяева квартир при помощи обслуживающей организации ремонтируют крыши, дороги и подъезды

Илона МИЛЛЕР

Быть собственником квартиры – захватывающее занятие. Если ты и впрямь заботишься о своем имуществе, то каждый день думаешь: «Как сделать управление домом лучше?» Сотни жителей Риги знакомятся через нашу газету для того, чтобы пообщаться на тему обслуживания и узнать опыт других домов. Сегодня – о решении главных проблем с примерами домов, справившихся с задачей.

Обслуживающая организация *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* является частной и обслуживает дома, в которых созданы общества собственников либо выбраны уполномоченные лица. Принцип компании: «Решения в доме принимают хозяева квартир!». Здесь считают, что дело управляющего – помогать жителям и точно выполнять их указания.

Под управлением *RNA* находится полторы сотни домов Риги и Саласпилса. Во всех многоэтажках кипит работа: в прошлом году были проведены ремонты на сумму более 600 тысяч евро. Всего за год удалось удвоить количество выполненных работ – ремонты на лестничных клетках, восстановление балконов, замены крыш. В 2015 году жители вместе с *RNA* планируют еще активнее приводить дома в порядок.

Каким образом строится сотрудничество владельцев квартир с частным управляющим, как решаются наиболее проблемные? На самые частые вопросы читателей отвечает Виктория Кураева, главный инженер *RNA*.

В нашем доме обветшали балконы. Мы читали в газете, что ремонт их будет стоить очень дорого. Какие решения существуют?

– Ремонт балконов действительно довольно затратное мероприятие, так как, как правило, затрагивает и восстановление несущей конструкции (сварочные работы), и косметический ремонт – отделку и покраску. Все эти работы проводятся на высоте. Сегодня строительные фирмы предлагают восстанавливать балконы по цене в среднем от 400 до 700 евро, в зависимости от конструкции, начального состояния и необходимых работ.

Правление дома по ул. Ригас, 2 в Саласпилсе, который обслуживает *Rīgas namu apsaimniekotājs*, обратилось в технический отдел домоуправления с просьбой подготовить смету на ремонт балконов. Одна из фирм, специализирующихся на таких работах, сделала жителям ценовое предложение, и собственники квартир обсудили его на общем собрании. Взвесив и сравнив все «за» и «против», жители приняли решение: ремонту быть. Ведь цена адекватная, работы необходимы, чтобы своевременно предотвратить разрушение и самих балконов, и собственно домовых конструкций (панели дома страдали из-за проникновения влаги из-за нарушенной гидроизоляции пола балконов). Да и утраченная надежность металлических конструкций внушала опасения: балконы угрожали безопасности людей!

Дальше – интересная подробность. Принимая во внимание то, что домовых накоплений на такой ремонт у дома было недостаточно, а сами работы попадали под вид аварийных, на общем собрании собственники большинством голосов высказались за выполнение работ по условию правил Кабинета министров №907 от 28 сентября 2010 года «Правила технического обслуживания и текущего ремонта жилых домов, оборудования и коммуникаций в них». Пункт 17 этих правил предполагает, что собственники квартир должны незамедлительно принять решение об устранении аварийной ситуации, то есть о ремонте и источниках его финансирования.

В этом конкретном случае собственники приняли решение оплатить ремонт балконов дополнительным платежом по графику. Они обратились в *RNA* с просьбой разрешить им расплатиться за восстановление балконов постепенно в течение года. Общая сумма, необходимая для проведения работ, была разделена на количество владельцев балконов и на 12 месяцев. Выходит, что по решению общего собрания за работы заплатили только владельцы квартир с балконами, и это очень важная деталь для жителей квартир без балконов, которые были избавлены от дополнительных платежей.

Домоуправление, понимая всю важность и срочность работ, пошло жителям навстречу и утвердило предложенный домом график. Итог: работы своевременно выполнены, жители получили желаемое, постепенно расплачиваются с *RNA* и строят планы на дальнейшие необходимые ремонты.

В нашем доме очень плохие трубы, мы начали копить средства на их замену, но пока накопили нужные 30 000 евро, наверняка случится много аварий и придется тратить деньги на латание старых труб. Как поступить, если жители не готовы брать банковский кредит?

– Ответу на примере дома по ул. Сколас, 34, который находится в обслуживании *RNA*. Правление дома на ежегодном собрании собственников включило в повестку дня конкретные вопросы и среди них запланированные работы на текущий год. Имея информацию от технического отдела *RNA* о том, что внутридомовые коммуникации находятся в неудовлетворительном техническом состоянии (имелись случаи прорывов-протечек, недостаточного давления воды из-за «заросших» участков труб), собственники уполномочили *RNA* заказать смету на производство работ. Так как все понимают, что одновременно выпол-



ЗАМЕНИЛИ ВСЕ ТРУБЫ

– В 2013 году мы заменили магистральный трубопровод горячей и холодной воды в подвале. При этом обнаружили, что трубы диаметром 80 миллиметров наполовину заросли, то есть рабочий диаметр водопровода уменьшился до 40 миллиметров. Представляете, какую плохую воду мы получали по таким грязным трубам? Мы вложили в полную замену лежачих в подвале около 7000 евро.

А в 2014 году домоуправление *RNA* – большое ему спасибо! – выдало нам беспроцентный заем на следующий, самый ответственный этап работ: замену стояков в квартирах.

Работы во всех шести подъездах пятиэтажного дома стоили жителям 29 тысяч евро, общество взяло на себя обязательства полностью расплатиться с управляющим за 18 месяцев. Мы вернем заем к началу 2016 года, до этого времени больших ремонтных работ в доме не планируем. Да и не нужны они, эти большие ремонты! После замены водопровода и канализации мы на 20–25 лет забудем об авариях.

Вячеслав Кузин, старший по дому по ул. Лемешу, 17. Рига

нить работы по замене всех труб дорого и невозможно, владельцы квартир по ул. Сколас, 34 с помощью наших мастеров выявляют наиболее проблемные участки (по сути, стояки) и заказывают их ремонт. Таким образом дом обзаводится новыми трубами постепенно. Важно знать, что во многих домах в одной шахте находятся трубы водоснабжения и канализации, поэтому целесообразно менять их комплексно, ведь работа связана с вскрытием панелей и зашивкой. Делать это дважды и трижды было бы слишком хлопотно.

Все это мы стараемся заранее разъяснить собственникам и правлению дома, чтобы наши клиенты приняли положительное решение о ремонте. То есть к каждому очередному собранию управляющий готовит ценовое предложение на конкретный объем работ, заказанный жителями. Затем решением собственников утверждается и объем работ, и необходимые ремонтные накопления в текущем году. Владельцы квартир видят в своих счетах позицию «Накопления на ремонт» и понимают, что эти деньги пойдут на продолжение замены конкретных стояков водо-

снабжения. Правление дома уже заранее интересуется дальнейшими необходимыми работами и просит составить их сметы, для того, чтобы своевременно ознакомить с планируемой работой остальных собственников. Это один из возможных вариантов, при котором собственники заранее принимают решение о дополнительных ремонтных накоплениях на конкретную работу.

В нашем доме течет крыша. Нам предложили очень дорогой ремонт, но мы не согласны со сметой. Как решаются такие проблемы в других домах?

Необходимость замены кровли обычно выявляется в ходе ежегодного технического обследования дома, который проводят сотрудники обслуживающей организации по условиям правил Кабина №907 от 28.09.2010. Конечно, управляющий также принимает жалобы от конкретных собственников квартир, пострадавших от протечек во время дождя или таяния снега.

После проверки и изучения жалоб, оценив масштаб повреждения, обслуживающая орга-

ОЩНИК ЖИТЕЛЕЙ



ОТРЕМОНТИРОВАЛИ БАЛКОНЫ

– Прошлым летом мы взялись за балконы, на которые жители много жаловались. На общем собрании проголосовали за ремонт. Сначала фирма обещала привести конструкции в порядок по 120 евро за единицу, но рабочие стали вскрывать балконы и обнаружили, что железо совершенно прогнило, а через рассыпавшиеся полы видно землю. В результате смета увеличилась на 40 евро. Всего жители дома заплатят за ремонт 96 балконов около 15 000 евро, это недорого. В доме 120 квартир, но «безбалконные» жители денег на ремонт вносить не будут. Домоуправление *RNA* позволило клиентам расплатиться в рассрочку: в течение 16 месяцев каждой квартире будет выставляться дополнительный счет в 10,03 евро. Жители, которым финансовые возможности позволяли, расплатились за ремонт сразу.

Татьяна Бондаренко, старшая по дому по ул. Ригас, 2, Саласпилс

нен, как аварийные работы, соответствующие правилам Кабмина №907. Финансирование предложили обеспечить дополнительным платежом – ремонтные работы по графику на 15 месяцев. Стоимость ремонта была распределена пропорционально квадратуре жилой площади каждого владельца. Таким образом *RNA* быстро выполнило решение собрания собственников, и на сегодняшний день проблем с крышей у дома нет. Деньги за ремонт по графику жителями уже выплачены.

В нашем доме очень много должников, на четырехподъездный дом – почти 20 тысяч евро. Домоуправление судится с неплательщиками, но дело идет медленно. Слышал, что другие управляющие добиваются высокого процента оплаты счетов. Интересно, как это возможно?

Со своей стороны мы заметили, что некоторые домоуправления Латвии проводят работу с должниками в виде ежегодной акции, приуроченной к концу года (если во время такой акции человек явится к управляющему и напишет мировое соглашение о постепенной оплате долга, ему снимают накопившиеся штрафные проценты). В результате жители несколько расхолаживаются и ждут следующую акцию. Долги в течение года накапливаются, ситуация заходит в тупик. У нас же в *RNA* работа с должниками идет регулярно. Житель может явиться к нашим сотрудникам в любое приемное время и заключить соглашение об оплате долга (можно сразу или по частям). В таком случае штрафные проценты снимаются. Мы всегда готовы идти навстречу жителям! В результате оплата платежей происходит регулярно, и платежная дисциплина в домах под нашим обслуживанием превышает 96%. Это очень высокий показатель.

Есть, конечно, и практика своевременных напоминаний и предупреждений, если и это не помогает, подготавливаем документы в суд. Но это крайняя мера. Кроме того, когда у жителей имеется возможность самостоятельно распоряжаться деньгами дома и вместе с другими собственниками голосовать за приоритетные работы, у них есть и стимул вовремя оплачивать счета. Ведь они видят, как их деньги расходуются именно на те работы, за которые они ратовали.

Возле нашего дома очень разбитая дорога, годами ждем ремонта, денег на новое покрытие накопить не можем, потому

что в доме много других нужных работ. Слышали, что некоторые дома в Риге придумали, как недорого залатать ямы. Что это за пример?

К сожалению, еще очень большое количество внутриквартальных дорог и подъездов к жилым домам находится в плачевном состоянии. Владельцы жилья надеются, что эти ямы и выбоины будут отремонтированы силами Рижской думы. Но надо понимать: быстро починить все дороги Дума не в состоянии.

Вот в таком плачевном состоянии и была внутриквартальная дорога у дома Бривибас, 362. Собственники квартир неоднократно жаловались в *RNA* на ямы и колдобины, из-за которых у кого-то ломались автомобили, кто-то просто не мог пройти из подъезда, не попав в лужу, а машины «скорой помощи» и других служб отказывались заезжать во двор. Техническая служба *RNA* поинтересовалась у специализирующихся на асфальтных работах фирм ценой необходимых работ. Мы сразу поняли, что такие деньги на счету дома в ближайшее время не появятся, так как дом ведет накопления на ремонтные работы собственно в доме (а их еще очень много), но никак не для обхоживания территории. Так бы и ломали авто и перепрыгивали через колдобины люди, но один из собственников квартиры этого дома предложил хоть и временное, но вполне устраивающее почти всех соседей решение проблемы – засыпать ямы на подъездной дороге к дому щебенкой. Более того, этот человек сам предложил организовать доставку и договориться с техникой, чтобы разровнять щебенку. В итоге дом поддержал эту инициативу, на собрании более 51% владельцев квар-

тир подписались за предложение и подали в *RNA* заявление с просьбой оплатить счета за щебень, транспорт и работу. Жители согласились оплатить эти работы дополнительно как прибавку к основному счету и попросили рассрочить платеж на три месяца.

Щебенка решение, конечно, временное, но достаточно бюджетное и устранившее проблему. Как хорошо, что есть инициативные люди, готовые помогать в решении общих вопросов дома!

Сегодня наши жители неохотно платят за квартиру, потому что не чувствуют контроля за деньгами. Но какой-то дом в Илгюциемсе, как я читал в вашей газете раньше, завел собственный счет, куда и поступают все платежи жителей. Управляющий может взять деньги за воду, мусор или ремонт только с согласия жителей. Как этого добиться?

В *RNA* изначально учет финансов ведется отдельно для каждого дома. Абсолютно все платежи производятся только по согласованию с правлением дома, будь то ежемесячные платежи компаниям по вывозу мусора, ремонту и обслуживанию лифта, обслуживанию кодовых дверей-замков, коммунальные услуги или оплата незапланированных или аварийных ремонтов. По условию нашего договора, правление дома из числа жителей имеет право согласовать проведение ремонта в пределах определенной суммы – в зависимости от бюджета конкретного дома. Такое право им дано решением общего собрания собственников и зафиксировано в протоколе собрания. Нам остается только выполнять волю жителей. Поэтому, как только в доме выявлена какая-либо ситуация, требующая внеочередных затрат (замену циркуляционного насоса, например), мы связываемся с правлением, просим согласовать оплату и только после этого производим перечисление исполнителям работ. Если необходимая для ремонта сумма превышает лимит, в который по доверенности собственников должно укладываться правление, дому необходимо созвать собрание и большинством голосов решить, проводить ли работу и каким образом ее оплачивать.

Но важно помнить: если у дома нет правления или уполномоченных лиц, то ни о каком отдельном учете средств речь не идет. Так что порядок в любом доме начинается с объединения собственников квартир и их общего желания жить лучше. **В**

ОТРЕМОНТИРОВАЛИ ДОРОГУ

– За два года с управляющим *RNA* мы вообще многое смогли сделать: отремонтировали крышу, открыли вторые выходы с лестницы, которые раньше стояли заколоченными, установили в двух подъездах двери с чипами, отремонтировали дорогу. Жители своими силами покрасили часть фасада, испорченного граффити, а домоуправление оплатило материалы.

Большая морока вышла с трубами, которые местами просто на веревках висели. Мы нашли сантехников, отца с сыном, которые днями сидели в подвале и распутывали эти завязки. Тогда же удалось поменять около 30% старых труб. В планах у нас продолжить ремонт коммуникаций, провести утепление трех стен и ремонт фасада (дом спроектирован неудачно: в дождь вода с балконов затекает в квартиры).

Юрис Стаховский, старший по дому по ул. Бривибас, 362, Рига

ДОЛЖНИК ПЕРЕЕХАЛ, КАК БЫТ

А также – нужно ли перезаключать договор на управление, если у квартиры сменился владелец?



«Хотим через вашу газету узнать, с какого момента мы можем просить плату за обслуживание у нового владельца квартиры, который приобрел имущество на аукционе!»

Немного о нашей ситуации. У нас многоквартирный дом, в котором находится четыре владения – три квартиры и одно нежилое помещение.

В 2007 году владельцы на общем собрании решили отказаться от услуг домоуправления, потому что посчитали, что управляющий нехозяйственно распоряжается нашими накоплениями. Владельцы решили не основывать общество собственников, выбрали уполномоченного представителя, который и организовал все дела, связанные с обслуживанием. В договоре полномочий на управление дома определяется плата за обслуживание, которая до сих пор дважды менялась по соглашению между собственниками (понижалась, ведь три владения долго стояли пустыми). Однако отдельных договоров на обслуживание с каждым собственником мы не заключали. Управляющий все это

время выписывал счета и принимал определенную плату за обслуживание.

Одна из квартир была продана, но никаких проблем с ней не было и теперь тоже нет, ведь новый собственник продолжает платить за квартиру по ранее установленным ценам.

Еще одна квартира была продана на втором аукционе в конце 2014 года. С этим владением у нас теперь проблемы, потому что прошлый владелец платил за квартиру только несколько месяцев после общего собрания, установившего размер платы за обслуживание, и за ним накопился значительный долг. За этой недвижимостью была закреплена крупная ипотека, поэтому мы сразу объяснили управляющему, что взыскать долг едва ли получится, шансы равны нулю. До февраля включительно все счета управляющий посылал на имя прежнего собственника, которых, конечно, не оплачивал.

Сейчас владельцем этой квартиры стало юридическое лицо – предприятие, которое занимается торговлей недвижимостью. Представитель фирмы по просьбе управляющего прислал нам акт аукциона, по которо-

му видно, что компания приобрела эту квартиру, однако по сей день не закрепило право собственности в Земельной книге. У нашего управляющего нет опыта, как поступать в такой ситуации, поэтому прошу ваших пояснений.

- В доме на сегодня поменялся уже второй собственник, следовательно, в договоре на обслуживание также нужны изменения. Как правильно оформить смену квартировладельца? В договоре полномочий до сих пор указаны те собственники, которые подписали его в 2007 году, потому что никаких значительных поправок к соглашению с тех пор мы не принимали.
- Можно ли требовать, чтобы новый собственник, приобретший имущество с аукциона, погасил долги прежнего жителя?
- Если долг не распространяется на нового владельца, то с какого момента мы можем просить, чтобы он платил за квартиру – со дня аукциона или только с момента регистрации его права собственности в Земельной книге?
- Сегодня ясно, что новый владелец приобрел квартиру, чтобы затем перепродать

КВАРТИРА С ПОДОЗРИТЕЛЬНЫМ

Женщина приобрела жилье и восемь лет не может добиться от управляющего горячей воды



«Делюсь бедой: в 2006 году я купила приватизированную квартиру в Риге, в доме по адресу Маскавас, 425, который обслуживает кооператив Koknese. Квартира оказалась проблемной, и теперь я не знаю, как быть!»

Продавец квартиры с самого начала ввёл нас в заблуждение. В квартире был бойлер. На вопрос: «Почему? – получили ответ. – Оставляем квартиру с бонусом, летом бывают профилактические отключения горячей воды, а бойлер – это удобно». На самом деле все обстоит иначе. Бойлер установлен вынужденно, без него горячей воды в квартире не было вообще. Кроме этого, в общем санузле попросту холодный полотенцесушитель. В результате в помещениях холодно, сыро, появляется плесень.

Когда я как новая собственница пришла сообщить о себе

в кооператив, председатель Koknese Илзе Иванова попросила предоставить ей только договор о купле-продаже и даже не предложила вступить в товарищество. Только сейчас я узнала, что без договора с кооперативом я не имею права голоса на общих собраниях при решении проблем дома. Узнала это из одной из ваших статей. Договор об управлении Илзе Иванова со мной не подписала, мол, хватит и договора купли-продажи. Но я считаю, что это нарушение закона!

На протяжении всех этих лет я неоднократно обращалась к председателю кооператива. Спрашивала, почему существует проблема с горячей водой в моей квартире? Когда её собираются решить? Ответа нет.

Выходит, что я купила квартиру со всеми удобствами на первом этаже 9-этажного дома. В инвентаризационном деле чёрным по белому написано, что в квартире есть горячая вода,

центральное отопление и т.д. По факту эти коммунальные услуги не предоставляются! Например, батареи тоже еле греют, отчего в квартире прохладно и сыро.

Я решила бороться против этого произвола. Начала интересоваться, куда идут деньги, но ответа мне не дают. Проблему председатель кооператива решать тоже не собирается. Два месяца назад отнесли ей претензию в письменном виде, под печатью с подписью, в двух экземплярах, но ответа так и не дождалась. Пришли опять в приёмные часы, нам сказали: «На вашу жалобу ответить нечего». Это полный беспредел!

Более того, мне сообщили, что весной или летом будет якобы переизбрание председателя кооператива: «Вот к новому управляющему и обращайтесь!» Просто нет слов. Для чего эта женщина находится в кресле управляющей, я не понимаю, если на всё у нее тысяча отговорок?

Сначала мне говорят, что заросли трубы горячей воды, потом предлагают отрезать трубу горячей воды, а еще позже советуют продать квартиру. Однако напор воды у меня отличный. Более того, во всём доме проблемы – нет, у всех жителей горячая вода имеется.

На верхних этажах у нас вообще перетоп – жарница, люди открывают окна. Все мы платим за услугу по квадратуре одинаково, только у кого-то «Ташкент», а кто-то в фуфайке вынужден сидеть. Пол ледяной, потому что подвал стоит без утепления, с открытым окошком. Мне говорят: «Там же коттики!», но разве это ответ?

Я не понимаю, почему я должна так страдать с такой управляющей конторой. На фасаде дома появились трещины, а этой осенью на стене образовалось огромное сырое пятно. Занавески возле батареи все в плесени, пришлось выбросить. Еле-еле после

С ДОЛГОМ?

ее дальше. Значит, скоро у имущества появится очередной собственник. Как управляющему учитывать этот факт при оформлении документов?»

На вопросы читателя отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Читатели задают важный вопрос: является ли старый договор на управление обязательным для нового владельца квартиры или после смены одного собственника всему дому нужно подписывать новое коллективное соглашение?

– Любое решение общности собственников дома является обязательным для всех жителей дома, пока это решение не исполнено или не отменено общим голосованием. При этом не имеет значения, менялись ли после подписания договора хозяева квартир или не менялись. В пример жителям могу привести Сейм: каждые четыре года депутаты парламента меняются, однако решения, принятые депутатами прошлого созыва, не теряют силы. По этой причине, если в доме сменился один собственник квартиры (или даже все собственники), перезаключать договор полномочий нет необходимости. Все жители должны продолжать выполнять условия, оговоренные в этом документе. Другое дело, если собственники квартир желают изменить само содержание договора. В таком случае они могут созвать общее собрание и проголосовать за другие условия управления.

– Получается, дом может десятилетиями не перезаключать договора на управление?

– Это так, но с одной оговоркой: договор должен соответствовать требованиям Закона об управлении, который вступил в силу 1 января 2011 года. Предполагаю, что договор, заключенный жителями дома в 2007 году, не соответствует этим условиям. В таком случае собственники могут разработать и подписать новый

договор, чтобы выполнить закон (надо отметить, что за невыполнение этого пункта Закона об управлении не предусмотрено никаких санкций – прим. ред.).

– Должен ли новый хозяин оплатить коммунальные долги прежнего жителя?

– Нет! Управляющий обязан разделить долг на две части: первая – за коммунальные услуги, полученные прежним собственником квартиры **до аукциона**, вторая – за коммунальные услуги, предоставленные новому собственнику **с момента подписания акта о принудительном отчуждении недвижимости**. За долги, сделанные до аукциона, отвечает прежний владелец жилища.

– Значит, управляющий может выставлять счета за квартиру новому владельцу, даже если тот не внес свои права собственности в Земельную книгу?

– Управляющий действительно не должен ждать, пока собственник зарегистрирует свои права. Для того, чтобы выписывать счета на имя нового владельца, достаточно акта о продаже квартиры с аукциона. Такой документ может предоставить судебный исполнитель, который проводил аукцион.

– А что произойдет со старыми долгами?

– Управляющий должен пытаться получить эти деньги с прежнего владельца. Для этого следует высылать предупреждения должнику, а в крайнем случае подать дело в суд. Предположим, суд признал, что прежний хозяин квартиры должен платить по счетам, но судебный исполнитель обнаружил, что с должника нечего взять. В таком случае по истечении положенного срока судебный исполнитель выдаст заключение, что долг вернуть невозможно. Следующий шаг управляющего – обращение к поставщикам коммунальных услуг с требованием списать принадлежащую им часть соответствующего долга.

– Значит, долг не будет висеть на доме вечно?

– Нет, теплосети должны будут списать часть долга, относящуюся к отоплению, водоканал – долг за воду и канализацию. В



свою очередь, управляющему придется аннулировать долг съехавшего жильца за обслуживание дома и его часть ремонтных накоплений.

– Управляющий считает, что скоро квартира будет перепродана, и спрашивает, как учитывать этот факт при оформлении домовых документов.

– То, что квартира перейдет к следующему хозяину, никак не влияет ни на работу управляющего, ни на документы из домовой книги, в том числе на коллективный договор полномочий на обслуживание и управление домом. Главная задача управляющего заключается в том, чтобы корректно выставлять счета новым владельцам жилья. **В**

ЫМ «БОНУСОМ»

многочисленных обращений мне замазали эти трещины – силами работников кооператива, при помощи силиконовой замазки, потому что специалистов вызывать дорого и ради одного владельца этого делать не станут.

Пожалуйста, помогите. Я обращалась в Rīgas siltums, Центр защиты прав потребителей, департамент жилья и среды Рижской думы, но реальных результатов нет. Теперь собираюсь обращаться в суд. Ведь за восемь лет я оплатила большие дополнительные счета за электрический нагрев воды и обогрев помещений, поменяла четыре бойлера.

А еще интересно, что в каждом подъезде у нас есть свой «старший по дому». Я говорила с этими людьми. Одна мне заявила: «Через суд вы обанкротите наш кооператив, но еще неизвестно, решите ли свою проблему» Вот такое отношение. При этом старшие по дому рассказывают, что резервный фонд кооператива идет на погашение долгов отдельных жителей, с неплательщиками у нас никто не судится.

А я, человек, который платит своевременно за все коммунальные услуги и обслуживание, не могу добиться помощи от кооператива. Мне даже комиссию для замера температуры отказываются прислать, а мне нужен акт, чтобы продвигаться дальше и подать заявление в суд.

Подскажите, как действовать мне в этой ситуации? Я осталась один на один со своей проблемой!»

Ситуацию комментирует Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Если хозяйка квартиры оплачивает циркуляцию горячей воды, управляющий обязан восстановить подачу этой услуги. Для этого собственница должна обратиться в кооператив и потребовать, чтобы в доме за счет общих накоплений были запланированы нужные работы. После этого обслуживающая организация, если она действует по закону, должна взяться за дело.

А вот если управляющий не отвечает на вопросы жителей, то это очень плохо. Сегодня жилищные кооперативы перед лицом закона являются такими же обслуживающими компаниями, как любое частное домоуправление. Поэтому уклоняться от выполнения обязательных работ по управлению они не имеют права.

Если управляющий не выполняет свои функции, то каждый владелец жилья имеет право

созвать общее собрание собственников дома и поднять вопрос о смене управляющей организации. Если бы читательница являлась членом кооператива, у нее был бы дополнительный шанс добиться правды: она могла бы созвать общее собрание членов ЖК и потребовать внеочередных выборов нового председателя, раз старый не справляется со своими функциями.

В этой нелегкой ситуации в первую очередь советую читательнице вступить в кооператив. В Законе о кооперативных сообществах сказано, что правление кооператива обязано рассмотреть заявку на вступление, поданную любым собственником квартиры. Отказаться от нового члена только на основании того, что он выступит против правления кооператива, председатель организации не имеет права. Вступив в кооператив, любой собственник получает дополнительные возможности бороться за справедливость.

Конечно, одному человеку очень трудно добиться смены управляющего. Но в любом случае хозяин квартиры должен бороться за свои индивидуальные права. Для этого он, не получая горячей воды, должен обращаться в Центр защиты прав потребителей и требовать перерасчета. Что-то, а платить за неполученные услуги собственник не должен.

Часто жители Риги жалуются, что частные управляющие не дают им ответа на заявления. К сожалению, кооперативы, как любые коммерческие организации, не обязаны выполнять требования Закона о заявлениях и отвечать на письма и заявления жителей в течение месяца. Это требование действует только в отношении к муниципальным и государственным организациям.

Последний шанс повлиять на управляющего – это обращение в суд. Я считаю, что читательница должна подать в суд не только на кооператив, но и на всех собственников квартир дома. Почему нельзя судиться только с кооперативом? Сегодня по Закону об управлении кооператив является только уполномоченным лицом жителей, то есть выполняет указания владельцев квартир. Впрочем, правильно составить иск поможет только юрист, который изучит устав соответствующего кооператива.

Что делать, если кооператив не откликается на жалобы собственницы и даже не присылает комиссию, которая могла бы зафиксировать факт низкой температуры в квартире и отсутствия горячей воды? Тут, действительно, не обойтись без помощи независимых экспертов. Для этого пострадавшая жительница должна обратиться к специалистам, имеющим сертификат на проведение подобных замеров, и заказать у них заключение о температуре в квартире. На основании которого сможет обратиться в суд и требовать восстановления подачи тепла и горячей воды, а также – компенсации за ущерб, который она потерпела из-за противоправных действий управляющего.

Могут сказать только одно: ненормально, если управляющий отказывается помочь клиенту, страдающему от отсутствия тепла и горячей воды. И нельзя забывать, что Закон о защите прав потребителей, Закон об управлении и Закон о квартирной собственности на стороне пострадавшей стороны. Собственник должен проявить терпение, не бояться суда, и справедливость будет восстановлена. **В**



Хотите спросить? Напишите нам на redakcija@kopaa.lv!

Мы передадим вопросы специалистам

НЕ ЯВЛЯЮСЬ ЧЛЕНОМ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР



«Я являюсь владелицей квартиры, но не состою в образованном в нашем доме товариществе владельцев жилья (?). Что я теряю, если не являюсь членом этого товарищества? Ограничивает ли это каким-либо образом мои права? Могу ли я причинить какого-нибудь рода неудобства товариществу тем, что в него не вступила?»

То, что вы не состоите в рядах общества владельцев квартир, ваши права не ограничивает, только вы, возможно, не будете принимать участия лишь в решении маловажных, будничных вопросов по уходу за домом. Если управление и обходование домом взяло на себя товарищество, то свое согласие с этим вы уже выразили голосованием по договору о полномочиях и других формальностях, но

по важным действиям, связанным с общим имуществом необходимо голосование всех владельцев жилья.

Это определяет 16-я и последующие статьи Закона о жилищной собственности. Конечно, лучше бы было, если бы в товарищество вступило по возможности больше квартировладельцев, в таком случае представительство их интересов было бы более широким.

ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (многоквартирный дом)



«Может ли управляющий установить видеонаблюдение с записью в помещениях общего пользования дома без разрешения всех квартировладельцев?»

2-й пункт статьи 10-й Закона об управлении жилыми домами гласит, что владелец дома дает задание управляющему, заключив с ним в письменном виде договор об управлении домом (в дальнейшем – договор управления). В порядке, определенном Законом о жилищной собственности, в соответствии с решением, принятым обществом собственников квартир, их владельцы заключают договор управления, который в том числе касается и видеонаблюдения. Если владельцы дома не уполномочили управляющего устанавливать видеонаблюдение с целью охраны имущества, нет юридических оснований для такого рода обработки личных данных.

МИНИМАЛЬНАЯ ПЛАТА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА



«Добрый день! Меня интересует ответ на следующий вопрос: имеются ли какие-либо правила КМ, которые определяют минимальный платеж за содержание дома и его обходование?»

Минимальный платеж за содержание дома и его обходование не предусмотрен ни одним нормативным актом, так как такой платеж должен основываться на реальных мероприятиях по содержанию дома в техническом порядке. Естественно, что условия содержания у зданий различны.

На жилые дома, жители которых не переняли их в свое управление и обходование, а также в законном порядке не приняли решение по упомянутым меро-

приятиям и связанным с ними порядком и размером платежа, распространяются правила Кабинета министров Nr. 1014 «Порядок, в котором рассчитывается плата за управление и обходование жилого дома». Если владельцы квартир большинством голосов (16-я и 17-я статья Закона о жилищной собственности) приняли решение о порядке и размере расходов по содержанию и обходыванию своего дома (13-я статья того же закона), то все в доме происходит по их усмотрению.

РАБОТАТЬ НАДО ВСЕМ СОСЕДЯМ



«Соседи в многоэтажном жилом доме открыли гостиницу для собак. Это мешает другим жителям дома – в лифте постоянная вонь, бесконечный лай собак, вой и т.п. Вопрос: законно ли без согласия жителей дома вести такого рода предпринимательскую деятельность?»

В шестой части 10-й статьи Закона о жилищном имуществе – «Обязанности владельца жилья» – среди прочего определена такая обязанность: «././ бережно относиться к имеющейся части общего имущества, соблюдая условия его содержания; также в нормативных актах определены санитарные, противопожарные и другие требования, чтобы не было угрозы здоровью и безопасности других людей, а также качеству окружающей среды, владелец квартиры должен смотреть за тем, чтобы эти правила и требования соблюдали лица, которые поселены в их жилищном имуществе;././»

Можно сказать, что с появлением в доме собачьей гостиницы снизилось качество окружающей среды в нем, и остальные жители могут подвергнуться опасности в помещениях общего пользования.

Возможны различные варианты действия:

1) все остальные соседи обращаются с протестом к хозяину конкретной квартиры, требуя прекратить содержание собак в его жилье (хотя заранее можно предположить, что это не сработает);

2) сообщить Службе госдоходов (VID), что в конкретной квартире ведется коммерческая деятельность и добиться того, чтобы в ней была проведена проверка – ведется ли эта коммерческая деятельность легально (скорее всего, эта деятельность нелегальна, что, по-видимому, доказать будет нелегко, ибо хозяин квартиры может уверять, что все собаки принадлежат ему);

3) если неудобства затрагивают помещения общего пользования, можно коллективным письмом сообщить об этом управляющему домом (в данном случае многое будет зависеть от его отношения к этому и способности действовать);

4) если есть шум в позднее время и другие мешающие ночью спать действия, можно вызвать полицию самоуправления.

В любом случае надо понимать, что искоренить этот бизнес будет нелегко.

Никакого сильнодействующего механизма, регулирующего эту ситуацию нет. Первая часть 9-й статьи Закона о жилищном имуществе («Права владельца квартиры») гласит: «Хозяин жилья в отношении к своему имуществу имеет на него полное право, в том числе право:

1) владеть и пользоваться имуществом, получать от него выгоду, использовать его по своему усмотрению для умножения благосостояния и вообще использовать его в любом виде настолько, насколько это ограничивается законом и не причиняет неудобства владельцам других квартир;././»

Но нигде не сказано, какие санкции применимы, если использование квартиры приносит неудобства другим квартировладельцам. В любом случае, в этой ситуации нужно сотрудничество всех соседей, иначе получится, что кто-то просто придирается, а это не даст результата.

ЕСЛИ ПЛАТА ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ НЕВЕЛИКА



«Здравствуйте! Я хотела бы узнать, кто в подвале многоквартирного дома отвечает за подключения, за электрические провода, а также должны ли находиться в подвалах огнетушители! Наш дом относится к Rīgas pami pārvaldnieks! И как можно составить правильный акт для домоуправления, чтобы оно обеспечило минимальный ремонт нашего дома, если собран 51 процент голосов, а домоуправ говорит, что накоплений нет и мы должны делать все за свой счет!»

Правовое регулирование расходов на управление жилым домом дано в статье 13-й Закона о жилищном имуществе, в которой также сказано, что на основании решения товарищества собственников квартир владелец жилья покрывает определенные расходы на управление домом. 16-я статья этого закона (9-й пункт второй части) определяет, что только товарищество собственников квартир имеет право принять решение по определению расходов на управление домом и порядок их оплаты; а в 17-й статье читаем: чтобы принять решение по вопросам, упомянутым в 6-м, 7-м, 8-м, 9-м и 10 пунктах второй части 16-й статьи, необходимо, чтобы «за» проголосовало более половины владельцев квартир.

Однако правильнее был бы порядок, по которому владельцы квартир образовали товарищество, переняли дом под свое управление и тогда (если владельцы квартир этого хотят) заключили договор с домоуправлением, передав ему задание для управления им.

Таким образом, представляющее владельцев жилья общество ведало бы финансами дома, их использованием, а владельцы квартир могли бы решать, какие дополнительные работы по содержанию дома необходимы и какой величины накопления для этого надо сделать.

Понятно, что за ремонты и ситуацию с электроинсталляцией отвечает управляющий домом, однако, если плата за обслуживание невелика и на этот случай не сделаны накопления, без дополнительной помощи владельцев жилья не обойтись.

За состояние пожарной безопасности в жилом доме также отвечает управляющий. Если требования не соблюдаются, можно вызвать инспектора Государственной пожарной службы (VUGD), который проведет проверку и назовет необходимые для выполнения мероприятия, а также, возможно, наложит на управляющего административный штраф за несоблюдение правил пожарной безопасности.

ЖИЛЕЦ НАНЕС МАТЕРИАЛЬНЫЙ УЩЕРБ



«Добрый день! Суть вопроса в следующем: рядом с нашей находится квартира, владелица которой обитает за границей. Хозяинствует в ней ее мать, которая без всякого юридического основания вселила на эту жилплощадь своего психически больного сына, который бывает не только шумен, неадекватен, но и опасен. В настоящее время этот сын своим поведением постоянно всем мешает, пугает соседей.

Психиатры и правоохранительные учреждения отвечают, что, пока он ни на кого не напал, ничего не сломал и никуда не вломился, максимально, что по отношению к нему можно применить, это эпизодические меры ответственности за нарушение общественного порядка. Но общая ситуация от этого не изменится, более того, может стать еще хуже. К тому же такой случай уже был и – ничего, признали неизменяемым. Полежал он в больнице и, снова-здорово, опять треплет нервы окружающим, ибо его слегка подлечили, и пока он как бы не так опасен. Ко всему прочему теперь никто из родных за ним не приглядывает – в квартире, кроме него, никто не появляется. Вопрос: должна ли владелица квартиры нести ответственность за вселение такой личности в ее квартиру, проживание в ней и ее поведение, и какого рода ответственность за это может быть?»

На упомянутый вами случай можно отнести действие статьи 10-й Закона о жилищной собственности, в шестой части которого – «Обязанности владельца жилья» – говорится: «...6) владелец имущества должен бережно относиться к идеальной части общего имущества, соблюдать правила пользования им, а также соблюдать требования, предъявляемые нормативными актами в части санитарной и пожарной безопасности, и другие требования, при которых затрагиваются безопасность и здоровье других людей, состояние окружающей среды, присматривать, чтобы эти требования

соблюдали лица, которые вселились в его жилищное владение;././»

К сожалению, это все. Никакие санкции за то, что владелец жилья не выполняет требования закона, не определены.

По сути, так оно и есть: пока ничего не случилось, у соседей фактически нет доказательств того, что владелец данного жилья опасен. Если он шумит после одиннадцати вечера, можно вызвать полицию самоуправления, чтобы она такое нарушение зафиксировала, возможно, составила бы протокол об административном нарушении. Если есть какие-либо другие нарушения, то их по возможности надо

фиксировать, фотографировать: в критической ситуации, когда надо решать – опасен человек или нет, это может послужить доказательством.

Владелец жилья имеет право поселить на своей жилплощади кого угодно, но если этот жилец наносит какой-либо материальный ущерб, он за это отвечает. В данной ситуации можно также поговорить с матерью, чтобы она больше присматривала за своим сыном. К сожалению, никаких административных инструментов, при помощи которых можно было бы избавиться от неприятного соседа (по крайней мере, по полученной от вас информации), нет.

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА



«Может ли владелец здания, территории, квартиры издать правила внутреннего распорядка, которые связаны с другими лицами, имеющими отношение к этой собственности, например, гостями или арендаторами. Какое наказание возможно за это нарушение?»

Правила внутреннего распорядка может издать владелец территории и здания (физическое лицо), владелец дома (товарищество собственников квартир, если дом перенят под его управление; однако тогда, в соответствии с регулированием Закона о жилищной собственности необходимо согласие более половины владельцев квартир), но за их соблюдение в многоэтажном доме так или иначе будет отвечать владелец арендованной квартиры или владелец той квартиры, гости которой эти правила нарушили.

10-я статья Закона о жилищной собственности – «Обязанности владельца квартиры» – определяет: владелец квартиры обязан бережно относиться к имеющейся части общей собственности, соблюдать условия пользования ею, а также указанные в нормативных актах санитарные, противопожарные и другие требования, дабы не повредить здоровью и безопасности других людей, качеству окружающей среды и следить за тем, чтобы эти условия соблюдали и лица, которые поселились в его квартире././.

Сам владелец квартиры, если не получил согласия владельца других квартир, не в праве издавать какие-либо правила.

МОГЛИ ЛИ СТРОИТЬ АВТОСТОЯНКУ?



«В 2007 году у многоэтажного дома была построена автомобильная стоянка. Земля находится во владении жителей дома – каждому принадлежит идеальная доля. Домом управляет образованное в нем кооперативное общество, и оно на своем собрании большинством голосов приняло решение построить автостоянку, отграничив тем самым часть имеющейся в общей собственности земли. Идеальная часть для остальных жителей не сокращена – мы платим земельный налог за все имущество, которое в полном объеме использовать не можем. Можно ли было по законам того времени строить автостоянку без согласия всех владельцев квартир?»



Во время, когда у вашего дома была построена автостоянка, в силе было действие закона «О квартирной собственности», в статье 27.2 которого среди прочего было определено, что общее собрание владельцев квартир имеет право решать вопросы накопления средств и их использование на капитальный ремонт, а также принять решения по другим вопросам, связанным с управлением и обхождением имеющихся частей имущества. В отличие от находящегося в силе закона в этом нормативном акте конкретно не сказано, какой величины должен быть удельный вес числа голосов при принятии решения по какому-либо вопросу, связанному с общим имуществом, и нет также подробного регулирования компетенции DzīKS.

Если решение о строительстве автостоянки приняло только сообщество владельцев коопе-

ративных квартир (DzīKS), не проводя общего собрания, то, возможно, что это решение может быть незаконным. Здесь важно, что записано в уставе товарищества и какова величина полномочий, данных ему владельцами квартир. Однако всегда были в силе статьи 1067–1072 Гражданского закона, регулирующие действия в отношении имеющихся в общем пользовании идеальных частей.

В 1068 статье Гражданского закона записано: «Действовать с предметом общего имущества, как в целом, так и в определенных отдельных частях, можно только с согласия всех владельцев общего имущества; но если кто-нибудь из них поступает по своему усмотрению, то такое действие не имеет никакой силы и также возлагает на последнего обязанность возместить убытки, которые он нанес остальным».

В свою очередь, в 1069 статье этого закона определено: «Все совладельцы имеющихся идеальных частей получают соразмерную выгоду от их использования и в той же степени терпят от него убытки».

Таким образом, в отношении автостоянки очень важен вопрос: кто от нее получает выгоду?

Если пользующиеся ею за услугу платят, и DzīKS полученные средства полностью использует для обхождения дома, принцип справедливости соблюден и по поводу автостоянки и идеальных частей не нужно волноваться. Если часть жителей использует автостоянку на других условиях, а остальные от этого не получают никакой выгоды, у вас есть основание выступить против существующего положения дел. Однако в первую

очередь в этой ситуации надо разобраться с документами и внести ясность в финансовые обязательства, связанные с эксплуатацией автостоянки (у вас есть право запросить у правления DzīKS, например, такую информацию: кто пользуется автостоянкой, сколько за это платит и как используются деньги, полученные за пользование ею), возможно, по собственной инициативе надо было бы созвать собрание членов общества собственников квартир или узнать их мнение путем опроса. Как это делается, определено в 18-й статье Закона о жилищной собственности.

Если действительно есть основание для подозрений по поводу нечестности в отношении части владельцев квартир, можно обратиться к юристу за советом по поводу дальнейшей деятельности.

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%

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ**

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

Во время Балтийской строительной выставки
«Māja I 2015»
13 марта 2015 года
В Международном выставочном центре
на Кипсале
Международная конференция
**«Управление многоквартирным жильем
и увеличение энергоэффективности жилья
в Балтии»**

Устроители:	Общество по устройству международных выставок ВТ 1 Министерство экономики Латвийская ассоциация управляющих и обхозяйствователей домов Латвийская гильдия управляющих домами
Место:	Международный выставочный центр на Кипсале, ул. Кипсалас, 8, Рига
10:00–10:30	Регистрация участников конференции.
10:30–10:40	Открытие конференции.
10:40–11:05	Модель софинансирования реновации многоквартирных домов из фондов ЕС. Эдмундс Валантис , Департамент введения фондов ЕС, Министерство экономики
11:05–11:30	Практический опыт модернизации многоквартирных домов в Литве. Евгений Саковский , Литва, <i>Būsto valda</i>
11:30–11:55	Практика управления домами в Эстонии. Юрии Кроонстром , Эстония, <i>EKNHL</i>
11:55–12:10	Конкурс «Самое энергоэффективное здание в Латвии-2015». Марите Шперберга , журнал <i>Būvīnženieris</i>
12:10–12:30	Предпосылки для соблюдения обязательств. Интарс Микельсонс , коммерческий директор <i>Kredītinformācijas birojs</i>
12:30–13:00	Деятельность Латвийской ассоциации управляющих и обхозяйствователей домов (LNPAА). Гиртс Бейкманис , LNPAА
13:00–16:00	Другие вопросы, обмен мнениями, посещение выставки. Айварс Янелситис , консультант LNPAА
Контактные лица:	Байба Плявина (27737575; baiba.plavina@parvaldniekugilde.lv) Айварс Янелситис (26464083)

РЕМОНТНОМУ ФОНДУ – ПРАВИЛЬНОЕ ВЛОЖЕНИЕ!

**Специалист рассказывает, сколько стоит
утеплить торец, как отремонтировать швы
и можно ли извести плесень на стенах**

А. ШЕВЧЕНКО

Компания А&А имеет большой опыт в ремонте крыш, межпанельных швов и других строительных работах. Руководитель организации Александр Бунин рассказал о том, какой эффект дает утепление торцевых стен, а также – что помогает избавиться от сырости и плесени в квартирах.

– Жители многоэтажек часто не решаются на полную реновацию дома, а начинают с малых работ – например, с утепления торца. Скажите, какую пользу приносит дому такая работа?

– Утепление торцов – оптимальное вложение денег из ремонтного фонда дома. Конечно, полностью утепленный дом выглядит очень красиво. Но есть небольшой нюанс. Дело в том, что при работах часто не удается закрыть утеплителем откосы окон – для этого не хватает места. В результате стены дома по периметру окон даже после утепления промерзают на 30–40 сантиметров. Как видите, по-настоящему теплыми после такой реновации становятся только узкие полосы между окнами и зонами холода. При утеплении торцевых стен такой проблемы нет.

– Почему же?

– На торцевых стенах нет окон или окна занимают небольшую площадь.

– Как много тепла сберегают дома, утеплившие торцы?

– Мы следим за домами, в которых провели такие работы. Самые большие перемены после утепления чувствуют жители угловых квартир. В этих помещениях становится комфортнее, исчезает конденсат и плесень. Однако в смысле отдачи вложенных средств, вклад от утепления торца невелик. При утеплении торца длинного дома в шесть подъездов экономии затрат на тепло практически ощущается. В домах мы добивались 5–10-процентного сбережения теплоэнергии.

– Это значит, что утепление торца медленно окупается?

– По нашему мнению, из всех работ по постепенной реновации жилого дома первой по окупаемости является утепление чердаков, затем – замена окон, установка хорошего теплоузла и утепление перекрытий подвала. Утепление торцов идет в списке окупаемости только на пятом-шестом месте. Однако именно утепление торцов позволяет выровнять температуру в угловых и средних квартирах.

– Сколько сегодня стоит утепление одного торца?

– Для пятиэтажки с площадью торца около 180 квадратных метров стоимость работ составит 9–11 тысяч евро. Для девятиэтажки, где площадь боковой стены – около 300 метров, работы на 50% дороже.

– Среди специалистов существует спор: как лучше утеплять – ватой или пенопластом. Каково ваше мнение?

– На мой взгляд, важен не выбор утеплителя, а качество работ, умение строителей работать с конкретным материалом. Например, мы утепляем при помощи ваты, однако делаем вентилируемые фасады, что позволяет удалять влагу из стены и утеплителя. Если делать утепление без вентиляции, то влажная стена не будет просыхать, а в квартирах будет избыточная влажность.

– Говорят, что вата ненадежный материал: она постепенно сползает и оставляет стену «голой»!

– Мы разбирали свои системы утепления торцов и видели, что вата надежно стоит на месте. Такого результата добились соблюдением технологии: сначала ставим слой мягкой ваты, которая плотно прижимается к торцу, а сверху дюбелями крепим листы жесткой ваты. Некоторые фирмы зачастую практикуют другой «пирог»: слой мягкой ваты и слой пленки. Но пленка хлопотный материал, она провисает и не прижимает вату. Наше решение по стоимости чуть дороже классического (на 300–400 евро на один торец), однако мы считаем его более надежным.

– Спасает ли утепление стен от плесени в квартирах?

– В 90% случаев причиной появления плесени и грибка является промерзание стен. Если квартира угловая, то поможет утепление торца. Плесень же в середине дома может быть вызвана промерзанием межпанельных швов.

– Жители часто думают, что для спасения от плесени нужно всего лишь заново промазать шов. Это правда?

– Такое мнение существует. Однако вот приезжают строители, разбивают наружный шов, заменяют прокладку из специального материала, а плесень все равно не исчезает. В чем же истинная причина проблемы? В большинстве случаев оказывается, что пришел в негодность утеплитель шва не снаружи, а со стороны квартиры. Для его замены придется раздолбить угол из квартиры. На глубине 4–5 сантиметров, скорее всего, откроется большая полость. Если эту пустоту заполнить утеплителем, то проблема будет решена: угол перестанет промерзать, плесень исчезнет.

– Такой ремонт, наверное, очень сложно выполнить?

– Отнюдь! Отремонтировать шов со стороны квартиры может любой мужчина, умеющий управляться с дрелью.

– А что делать, если стена на месте стыка панелей мокнет?

– Если стена сильно намокает во время дождя, значит, межпанельный шов протекает и его нужно ремонтировать снаружи. Однако чаще всего стена становится влажной от конденсата. У этого явления две причины: низкая температура стены и высокая влажность воздуха в помещении. Одно из этих условий нужно поменять. Обычно, достаточно поднять температуру стены на три-четыре градуса, и конденсат с плесенью исчезнут. Но такой же положительный эффект даст снижение влажности в квартире на 10–15%. Во многих квартирах в период отопления влажность падает даже до 25–35%. Это, конечно, не идеальные условия для жизни, но плесени у них нет.

– Как этого добиться?

– При помощи простого проветривания! Причем не надо держать окно слегка приоткрытым целый день, такое метод обычно не помогает (если у вас проблема плесени – вряд ли хорошо функционирует система вентиляции). Для снижения влажности необходимо проводить интенсивное проветривание в течение трех-пяти минут дважды в день. Для этого лучше всего открыть все окна и устроить сквозняк. Влажность понизится, а температура в квартире придет в норму вскоре после того, как вы закроете окно. Оптимальная влажность воздуха в помещении – 45–60%. Во многих квартирах, в период интенсивного отопления, влажность даже без проветривания падает до 25–35%. Это, конечно, не идеальные условия для жизни, но плесени у них нет.

Заказать утепление торца, проверку, профилактику и ремонт межпанельных швов и панелей можно в компании А&А по телефонам **67805083, 29209399**. **B**