

Делаем Вместе!

НЕДОРОГО И КРАСИВО

Общество собственников *Kristaps 23* рассказывает, как это – утеплить торец и не переплатить.

Стр. 5

НА ПОДХОДЕ ПРОГРАММА УТЕПЛЕНИЯ

Жителям по-прежнему обещают до 50% от стоимости реновации!

Стр. 2–3

№4 (80), апрель 2015

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах



СОСЕД ПАРКУЕТСЯ НА ГАЗОНЕ?

Читай, как его наказать – на стр. 8.

ШОК ДЛЯ ДАЧНИКОВ:

летом, уезжая из города,
больше нельзя получить
перерасчет
за вывоз мусора



Стр. 6

РЕНОВАЦИЯ ВЫХОДИТ НА СТА

Скоро в Латвии снова можно будет получить деньги ЕС на утепление дома.

Узнайте, какие условия софинансирования!

Марина МАТРОНИНА

Министерство экономики представило управляющим и владельцам жилых домов проект новых правил о государственной поддержке утепления. Хороших новостей оказалось много: деньги на реновацию у государства есть, условия поддержки бодрящие. Часть домов смогут получить от властей софинансирование до 50% от стоимости утеплительных работ!

800 домов уже готовы

До 2009 года реновация жилых домов в Латвии происходила, так сказать, на уровне эксперимента. Политики признавались, что используют средства ЕС, чтобы заверить жителей: утепление домов имеет смысл! Главной целью была экономия тепла, к которой в виде бонусов собственникам жилья обещали комфорт и возможность регулировать отопление в квартире.

ЦИФРА

До 2024 года Латвия планирует реновировать около 2000 жилых домов. На эти цели будет потрачено более 176 млн евро!

Однако в 2009 году Латвия вступила в новую эпоху утепления. Именно тогда наша страна получила десятки миллионов евро от ЕС. При помощи этих средств за пять лет удалось реновировать 3% многоквартирного жилья, что дало республике более 800 преобразившихся домов.

Проект окупается за 14 лет

По данным Министерства экономики, каждый утепленный дом экономит около 40% теплотенергии, а средний срок окупаемости проекта составляет 14 лет. Это значит, что на пятнадцатый год жители начинают чувствовать реальную экономию не только тепла, но и денежных средств.

Однако у первой программы утепления, рассчитанной до 2014 года, были и слабые стороны. Например, многие дома хотели провести реновацию, но так и не смогли получить кредит в банках. А ведь первоначально жителям требовалось занять где-то все 100% стоимости работ, потому что 50-процентное

софинансирования государство перечисляло позже, во время реновации или после ее завершения. Однако банки не поверили в платежеспособность собственников квартир, и многие дома остались несолоно хлебавши.

Также с 2009 по 2014 год желавшие утепления жители сталкивались с большой бюрократией. Многих отпугнуло то количество документов, которое государство требовало от участников программы.

Обещали учесть ошибки

Но вот в 2015 году в Латвии должна стартовать новая программа софинансирования реновации, рассчитанная на период до 2020 года. Правительство обещало, что учтет прежние ошибки и сделает реновацию более доступной, поэтому управляющие и жители с нетерпением ждали, когда Министерство экономики объявит условия софинансирования. Правда, собственников жилья заранее предупреждали, что такой масштабной помощи, как до 2014 года, они от государства больше не получат. Тем больше удивились люди, выслушав представителя Минэкономики Эдмунда Валантиса. Чиновник заявил, что деньги будут – и немало!

Всего в новом периоде планирования Латвия распределит между домами 176,4 миллиона евро, из

которых только 26 миллионов выделит само государство. Остальные деньги нам пришлют из ЕС. Благодаря новым принципам софинансирования работ до конца 2023 года в Латвии обещают улучшить энергоэффективность целых 14 тысяч домашних хозяйств (читай – квартир).

Куда идти за деньгами?

Для проработки за новой программой создано новое акционерное общество – *Attīstības finanšu institūcija (AFI)*, которое будет распределять средства между домами, а также помогать жильцам советом. Обещают, что консультации по софинансированию будут доступны во всех городах и во всех странах.

Именно специалисты *AFI* станут рассматривать документы, подготовленные домами для привлечения европейских денег (заключение энергоаудита, технический и строительный проект и т.п.). После оценки проекта в *AFI* примут решение о том, какое софинансирование выделить конкретному дому.

Интересно, что теперь жители дома смогут решать, где брать кредит на утепление – в обычном банке или в самом *AFI*.

Если жители решат занять денег на реновацию в *AFI*, им будет выделено софинансирование в следующем объеме:



- 25%, если запланированный расход теплотенергии на отопление после реновации не превысит 90 kWh/m² в год;
 - 30%, если запланированный расход на отопление не превысит 80 kWh/m² в год;
 - 35%, если запланированный расход на отопление не превысит 70 kWh/m² в год.
- Если жители решат занять денег в банке или другом учреждении, им будет выделено софинансирование в следующем объеме:
- 36%, если запланированный расход теплотенергии на отопление

КОГДА? КУДА? ПОЧЕМ?

Проект новой программы по софинансированию утепления в Латвии комментирует Эдмунд Валантис, руководитель департамента по введению фондов ЕС Министерства экономики:

– Как видите, Министерство экономики рассмотрело несколько разных грантов – размер софинансирования зависит от того, какой энергоэффективности дом планирует достичь после реновации. Причем есть очень важный момент: если дом берет кредит в обычном банке, он действительно может получить софинансирование от ЕС в размере до 50% от общей стоимости реновации. Но ведь многим домам банки не дают денег! Мы решили проблему, предложив альтернативное кредитование, которое можно получить прямо в *AFI*. В таком случае мы будем пускать на кредиты часть европейских денег, поэтому грант будет меньше, чем в случае с банком – до 35%. Зато люди гарантированно получают кредит, да еще и на очень выгодных условиях. Сейчас мы планируем, что

деньги *AFI* станут выдавать под фиксированную ставку 2% годовых + *EURIBOR* на срок до 20 лет.

– **Какая модель выгоднее для дома?**

– У каждого варианта есть свои плюсы и минусы. Если жители обращаются за кредитом в банк, то вынуждены платить большие проценты годовых. Если кредит брать у государства, то годовые будут ниже, зато и общий размер софинансирования меньше. В результате через 20 лет окажется, что жители при том и другом варианте заплатили бы за реновацию примерно одинаковую сумму.

– **Больше всего жителей пугают именно кредиты. Люди боятся, что заплатят деньги за утепление, а экономия окажется меньше, чем траты!**

– Мы просчитали обе модели финансирования. При среднем тарифе на отопление, обычной экономии энергии после реновации и нормальной стоимости строительных работ жители не переплатят. После реновации они будут платить за квартиру примерно столько же, сколько до, несмотря на банковский или государственный заем. Зато квартиры будут теплые, а дома красивые.

– **Программа еще не объявлена, но могут ли жители уже готовиться к ней?**

– Конечно! Первый шаг – общее собрание собственников квартир, на котором нужно принять решение о реновации, о разработке технической документации (энергоаудит, техническая оценка дома), выбрать уполномоченное лицо дома. Обычно это занимает много времени, так что начинать можно заранее.

– **А что будет вторым шагом?**

– После того, как программа софинансирования реновации будет открыта, выбранное домом уполномоченное лицо должно отправиться в *AFI*. Там будет создан консультационный центр, работники которого оценят, правильно ли жители подготовили документы и смогут ли достичь запланированной экономии. Получив одобрение, дом сможет выбирать строителей.

– **А в какой момент идти за кредитом?**

– Это делается, когда вы получили предложение от строителей и поняли, сколько будет стоить реновация. Тогда у уполномоченного лица дома появляются две альтернативы: можно идти за

кредитом в банк, а можно запросить финансовое предложение от *AFI*. Сравнив оба варианта (сумму займа, процентные ставки, размер софинансирования), жильцы должны будут решить, какая именно модель финансирования выгодна для их дома.

– **Вы обещали облегчить доступность кредитов. Удалось?**

– Да! Например, до 2014 года жители должны были взять кредит в банке, равный полной стоимости реновации, и только после завершения работ получали от государства до 50% от стоимости и отдавали банку часть долга. С 2015 года государство будет сразу выплачивать деньги жителям в соответствии с объемом выполненных работ. То есть брать полный кредит не придется.

– **Когда же начнется программа?**

– Мы обязаны согласовать проект правил с другими министерствами и социальными партнерами, а также с Европейской комиссией, хотим закончить с этим до 30 апреля, а значит, правительство сможет принять правила уже в мае. В таком случае программа будет открыта уже к июлю 2015 года. **B**



телей, желающих участвовать в реновации. Предусмотрено, что у них даже попросят страховой платеж в размере одного месячного платежа по кредиту. Заодно государственное учреждение собирается заключать договора цессии с уполномоченными лицами дома. Это позволит AFI обращаться в суд с иском против владельцев квартир, которые затянут с оплатой счета за реновацию.

Жители смогут получить от государства 25–50% от стоимости следующих работ по увеличению энергоэффективности:

- строительные работы, связанные с общей собственностью дома, в том числе замена окон в отдельных квартирах;
- реновация, реконструкция или проведение инженерных сетей дома;
- приобретение и установка источников производства теплоты за счет восстанавливаемых энергоресурсов;
- авторский и строительный надзор, руководство проектом.

В министерстве подчеркивают, что для участия в программе дом должен с документами в руках доказать, что после реновации станет потреблять на отопление не более 90 kWh/m² теплоты в год. А общая экономия в результате работ должна составить не менее 30% от первоначального потребления тепла. При этом проект должен быть экономически оправданным, а значит, окупиться примерно за двадцать лет, а то и быстрее. **В**

после реновации не превысит 90 kWh/m² в год;

- 43%, если запланированный расход на отопление не превысит 80 kWh/m² в год;
- 50%, если запланированный расход на отопление не превысит 70 kWh/m² в год.

А вот и еще одна важная информация: в отличие от предыдущего периода, жителей не станут наказывать, если после реновации дом будет эко-

номить меньше, чем было заявлено в проекте. То есть, если вы планировали тратить на отопление 70 kWh/m² энергии в год, а тратите 85 kWh/m², то никто не потребует часть европейских денег обратно.

За какие работы заплатят?

AFI обещает тщательно оценивать платежеспособность жи-

СДАЮТ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ

ул. Лачплеша, 24, к. А

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

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

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- **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 21 мая

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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

- + для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
- + для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

КРЕДИТЫ ПЕНСИОНЕРАМ

Получай **50 EUR** – Возвращай **только 55 EUR**

и другие **СУПЕРПРЕДЛОЖЕНИЯ!**

моб.тел.: **28821999**
тел.: **67284466**

Рига, ул. Дзирнаву, 89
(вход со двора)
SIA «Baltic Finance Fund»
WWW.BFF.LV

номер лицензии: Nr. NK-2015-003
Занимай ответственно!

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas

M A B BE C CE D

95. KODS

t.67334440
www.vipautoskola.lv

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**

ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ. КОГДА ПЛАТИТЬ НАЛОГ?

А. ШЕВЧЕНКО

Начиная с 2010 года, законом определена обязанность жителей Латвии платить подоходный налог в случае продажи недвижимости. Это делается в том случае, когда образуется облагаемый налогом доход – разница между ценой, по которой человек сам приобрел дом, квартиру или землю, и ценой, по которой он позже этот объект продал. Однако закон предусматривает череду ситуаций, в которых бывший владелец недвижимости освобождается от уплаты налога.

Почему я должен государству?

Нашу обязанность платить налог определяют Закон о подоходном налоге с населения и Правила Кабинета министров № 899 «Порядок применения норм Закона о подоходном налоге с населения».

Закон предусматривает, что доход от продажи недвижимого имущества облагается налогом как доход от прироста капитала. Это значит, что ставка налога равняется 15% от разницы между ценой, по которой человек покупал объект, и ценой, по которой он позже свою недвижимость продал. Если такой разницы нет, то нет и прироста капитала, следовательно, платить налог не нужно.

Как избежать налога, не нарушая закон?

Существует целая череда ситуаций, в которых закон освобождает бывших владельцев недвижимости от уплаты налога.

Итак, в каких же случаях можно обойтись без налогового платежа?

- В законе сказано, что налог не нужно платить, если проданное имущество находилось в собственности человека не менее 60 месяцев (начиная со дня, когда его права собственности были закреплены в Земельной книге) и человек не менее 12 месяцев до заключения договора купли-продажи (в течение этих 60 месяцев) был задекларирован по соответствующему адресу. Критерий декларирования – любые 12 месяцев за эти пять лет. То есть никто не требует, чтобы человек был задекларирован в доме или квартире, например, только в последний год перед продажей. Конечно, это правило не относится к продаже земли, потому что задекларироваться в голом поле человек не может.

Земельная книга – точка отсчета

Тут хотелось бы обратить внимание читателей на необходимость зарегистрировать собственность в Земельной книге сразу после покупки. Это важно и во многих других случаях освобождения от налога на прирост капитала.

Бывает, что человек покупает собственность и по разным причинам (например, чтобы уклониться от уплаты налога на недвижимое имущество) тянет с записью в Земельную книгу. Если в будущем придется продать недвижимость, точкой отсчета будет день записи объекта в Земельную книгу, а не дата заключения договора купли-продажи.

Предположим, вы купили квартиру в 2006 году, однако из экономии внесли ее в Земельную книгу только в 2010 году. В этом году недвижимость пришлось продать, и что же? СГД требует с вас налог на прирост капитала.

Почему? Ведь вы владели квартирой более 60 месяцев и даже были там задекларированы! Однако СГД

принимает во внимание не дату заключения договора купли-продажи (в 2006 году), а занесение вашего права собственности в Земельную книгу (2010 год).

А как насчет наследства?

Особое регулирование вступает в силу и в случае наследования недвижимости. Если объект, который продают или передают, был унаследован от физического лица, которое было связано с плательщиком узами брака или родством до третьей степени в понимании Гражданского закона, считается, что недвижимость находится в собственности плательщика со дня, когда она занесена в Земельную книгу, как собственность человека, оставившего наследство. То есть, если первый собственник купил дом в 2008 году, но его наследники получили эту собственность только в 2014 году, в случае применения дохода годом приобретения объекта будет считаться 2008-й.

Однако снова об исключениях

Продолжим рассматривать случаи, в которых государство освобождает продавца недвижимости от уплаты налога на прирост капитала.

- Налог с дохода от продажи не нужно платить также в случае, если недвижимое имущество принадлежит человеку более 60 месяцев и в течение последних 60 месяцев было единственной недвижимостью этого лица. В этом случае к владельцу не выдвигается требование по декларированию. И этим единственным имуществом, продажа которого освобождена от обложения налогом, может быть как дом или квартира, так и сельскохозяйственная земля или лес.

- Еще одна ситуация, когда налог платить не нужно: если недвижимость занесена в Земельную книгу как единственная собственность налогоплательщика и доход от продажи заново вкладывают в функционально похожую недвижимость в течение 12 месяцев после отчуждения недвижимости или же перед этим отчуждением.

«Похожая недвижимость» – первая лазейка в законе

Это новая норма в законе, она вступила в силу в 2014 году. Чаще всего людям непонятно, что такое функционально похожая недвижимость. Например, если наша семья продала

квартиру, можно ли вместо нее купить только квартиру или подойдет и дом, или дом с участком земли?

Служба госдоходов поясняет, что функционально похожей недвижимостью в понимании закона считается объект, который можно использовать для схожих целей. Например, можно заменить частный дом квартирой в многоквартирном доме и наоборот.

Если отчуждается земля для застройки, вместо нее можно купить квартиру и наоборот. Для применения этой нормы закона необходимо, чтобы доход, который человек вкладывает в покупку функционально похожей недвижимости, был не меньше разницы между стоимостью старого дома или квартиры при покупке и стоимостью, по которой объект был продан.

Если человек вложил в функционально похожую недвижимость меньшую сумму, чем облагаемая разница, то разница между вложенными средствами и суммой, которая подлежит обложению налогом, считают облагаемым доходом.

«Существует целая череда ситуаций, в которых закон освобождает бывших владельцев недвижимости от уплаты налога».

Предположим, что в течение 12 месяцев после продажи своей единственной недвижимости человек вложил полученный от сделки доход, например, в покупку новой земли. В таком случае сделка по продаже квартиры не будет облагаться подоходным налогом с населения.

СГД подчеркивает: порядок, в котором продается старая недвижимость и приобретается новая, не важен. Важно вложить доход в новый объект именно в течение 12 месяцев до или после отчуждения старой собственности.

- В законе предусмотрены случаи, когда от уплаты налога освобождаются продавцы сельскохозяйственной земли. Основным критерий – платить налог не нужно, если земля была продана настоящим крестьянам. Однако в таких сделках важно помнить: сельскохозяйственная земля облагается налогом, если продаваемая недви-

жимость состоит из совокупности объектов – земли, дома и строения.

Вложения в недвижимость – вторая лазейка в законе

Повторим: даже если человеку нужно платить налог с прироста капитала, налогом облагают вовсе не всю сумму, вырученную за недвижимое имущество, а только разницу между ценой, по которой человек покупал этот объект (либо стоимостью объекта, указанной в удостоверении о наследовании или договоре дарения), а затем его продал.

Пример. Квартира была куплена в 2010 году за 25 000 евро, продана в этом году за 30 000 евро. Хозяин в квартире задекларирован не был, это не единственная его собственность. Облагаемая налогом разница составляет 5 000 евро. Это и есть доход, с которого необходимо заплатить 15% – 750 евро.

Однако облагаемый доход можно снизить, если хозяин вкладывал средства в улучшение квартиры, например, поменял окна (900 евро) и установил новые входные двери (600 евро). В таком случае налог снизится до 525 евро. Это вложение, правда, придется обосновать документами. В стоимость покупки квартиры можно включить также расходы, связанные с получением недвижимости – государственные пошлины, комиссионные и прочие похожие платежи.

Когда я должен заплатить налог?

За доходы, полученные от отчуждения недвижимости, человек должен подать декларацию о доходах с прироста капитала. Декларация заполняется в сроки, установленные СГД, а сам налог нужно оплатить в течение 15 дней после заполнения декларации.

Сроки подачи декларации следующие:

- если месячные доходы от отчуждения активов капитала превышают 711,44 евро – до 15 числа следующего месяца после заключения сделки;
- если месячные доходы от отчуждения активов капитала составляют от 142,30 до 711,44 евро – до 15 числа первого месяца следующего квартала после заключения сделки;
- если месячные доходы от отчуждения активов капитала меньше 142,30 евро – до 15 января следующего года таксации. **B**



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNĪEKOTĀJS**

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

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

ЗАДАЧА СОБСТВЕННИКА – ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ!

Опыт дома по ул. Кристапа, 23: как начать ремонт и контролировать деньги жителей?

Марина МАТРОНИНА

Пятиэтажный дом по улице Кристапа, 23 в Риге давно ставят другим в пример. Прошло всего полтора года с тех пор, как жители выбрали нового управляющего – компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*, а уже заметны значительные улучшения. Например, на днях заканчивается утепление торцевой стены, причем после этих работ дом станет не только теплым, но и красивым, а жители уже собирают деньги на замену дверей, труб и прочие ремонты.

Крепкий коллектив

Это история о том, что совсем не страшно пускаться в самостоятельное плавание, если в доме сложился дружный коллектив.

– В нашем доме – шестьдесят квартир, – рассказывает Оксана Исаева, член правления общества *Kristaps 23*, – чужих людей мало: пятиэтажку строили работники одного предприятия, поэтому соседи друг друга хорошо знают. Если в доме и появляются новые жильцы, это, как правило, родственники старых хозяев или хорошие знакомые. Новые владельцы сразу понимают, что дом настроен серьезно, поэтому проблем в отношениях или с платежами у нас почти не бывает.

Решиться было тяжело

Правда, и в этом крепком коллективе не сразу все пошло на лад. Общество собственников по Кристапа, 23 было создано давно, еще в годы приватизации. Но на том все и остановилось, потому что жители боялись отойти от муниципального домоуправления: «Станешь управлять сам или найдешь частную обслуживающую организацию и, пожалуй, пропадешь...»

Но время показало, что без самостоятельности нельзя. Например, раньше жители дома по Кристапа, как и многие другие, платили за квартиру в муниципальное домоуправление. Мало кто понимал, на какие цели уходят эти деньги. Смущали диковинные позиции счетов вроде платы за техническое обследование дома, за услуги фирмы по покосу травы (это при живом-то дворнике, который готов был косить в пять раз дешевле).

– Последней каплей стало то, что жители накопили достаточную сумму на утепление торцевой стены, – говорит Оксана Исаева, – однако городское домоуправление, которое как раз находилось в разгаре реорганизации, два года подряд не могло организо-

вать самих работ. По этой причине мы осенью 2012 года проголосовали за то, чтобы перенять дом с баланса самоуправления и найти нового управляющего.

Зачем перенимать дом?

Надо заметить, что перенять управление домом – одна из главных обязанностей собственников приватизированных квартир. Как только в доме закончен процесс приватизации, жители должны организовать товарищество или выбрать уполномоченное лицо и перенять дом с баланса Рижской думы или государства. До этого приватизация дома считается незаконной.

После перенятия дома жители могут управлять им сами, остаться у прежнего профессионального управляющего или выбрать нового – муниципального или частного. Наемной организации можно доверить как управление и обслуживание, так и только обслуживание дома. В последнем случае управляющим дома считается общество собственников, а нанятое домоуправление только выполняет практические задания: ведет бухгалтерию, обеспечивает санитарную уборку и т. д.

Новый управляющий подкупил открытостью

Получив право управления домом, жители дома по Кристапа, 23 созвали общее собрание и решили важный вопрос: какую обслуживающую организацию выбрать вместо муниципального *Rīgas namu pārvaldnieks*. Притасили нескольких претендентов, выслушали.

В результате выбрали частное домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, представитель которого выступил наиболее убедительно. Если спросить, чем новая обслуживающая организация подкупила жильцов Кри-

стапа, 23, они отвечают: «Молочных рек в кисельных берегах нам не обещали. Но в договоре записали, что деньгами жителей распоряжается сам дом. Это значит, что управляющий не мог взять из наших денег ни цента, не получив разрешения правления дома. Нас это очень устроило!»

– Система работает просто: теперь всю квартплату жители перечисляют не управляющему, а обществу собственников, – объяснила Оксана Исаева. – И уже правление общества решает, сколько денег перечислить дальше на ремонты, на оплату коммунальных услуг, управляющему, если он хорошо поработал. Что мы получили от такой схемы? Во-первых, уверенность, что все счета будут оплачены в срок. Во-вторых, прозрачность, ведь теперь мы точно знаем, сколько стоили все работы, начиная с замены вентиля в подвале и заканчивая ежегодным техническим обследованием дома. Все счета подтверждаются сметами и другими документами.

«Мы никому ничего не должны!»

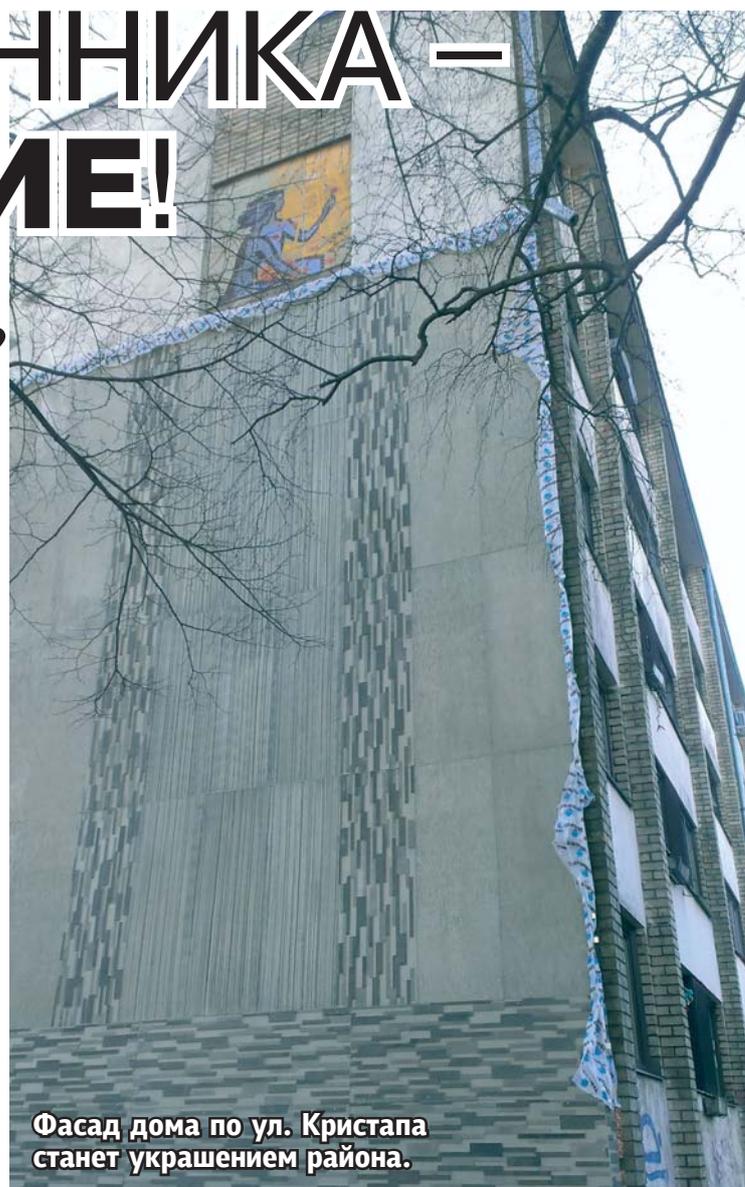
И ведь надо сказать, что жители оценили работу общества *Kristaps 23*. Сегодня платежная дисциплина в доме составляет 100%, что для большинства домов Риги не характерно.

– У нас есть только две квартиры, хозяйки которых по личным причинам оплачивают счета с небольшими задержками, – радуется Оксана. – Это значит, что общество может вовремя рассчитывать с поставщиками, мы никому ничего не должны.

Сегодня 99,9% жителей Риги продолжают платить за квартиру по схеме «жилье-управляющий-поставщики услуги». Всем ли можно посоветовать переход на схему «жилье-общество собственников-управляющий?» Оксана с сомнением качает головой:

– Это очень прогрессивный способ оплаты услуг, но он годится только для дома без долгов или с маленькими долгами. Если бы за нашими жителями числилось несколько тысяч евро долга за коммунальные услуги, общество бы не справилось с обязанностями посредника. Ведь у нас в отличие от управляющего нет собственных резервов.

Выходит, что жители могут перечислять квартплату на общий домовый счет и только затем расплачиваться с управляющим только в домах, где нет крупных неплательщиков. И об этом нужно помнить.



Фасад дома по ул. Кристапа станет украшением района.

Красота!

Сегодня в доме по Кристапа, 23 заканчивается масштабный ремонт – утеплена торцевая стена. Причем работы проведены так, что любо-дорого посмотреть. Торец дома покрыт не цветной штукатуркой и не уродливой жемью, а декоративными плитками, под которыми находится целый «пирог» из утеплителя.

– Мы сами нашли строительную компанию из Валмиеры, которая предложила установить вентилируемую систему утепления фасада, – рассказывает Исаева. – Это значит, что под утеплителем не скапливается сырость, стены остаются сухими и теплыми. Для компании это был пилотный проект в Риге, поэтому работы обошлись недорого – в 11000 евро. Для сравнения, самое обычное утепление, при котором пенопласт покрывают сеткой и штукатуркой и красят, стоил бы нам около 15000 евро.

Под плитками находится целая система из каменной ваты и пенопласта. Внешнее оформление фасада тоже удалось: рельефные плитки будут сложно испортить граффити, а дом сразу преобразился, будто его нарядили в парадное платье.

Управляющий – исполнитель воли жителей

– Работы прошли быстро, за несколько недель. Хотя наш дом

всегда был самым теплым в округе, теперь мы рассчитываем экономить еще больше тепла, – говорит жительница.

А недавно жители, прибодренные началом работ, проголосовали за увеличение ремонтных накоплений с 0,07 до 0,15 евро с квадратного метра. Это позволит дому собирать около 2500 евро в год на благоустройство. Следующая цель Оксаны и ее соседей – установка новых входных дверей и утепление подвала, после чего можно будет подумать и о ремонте разводки горячей воды. Словом, дело наконец-то сдвинулось с мертвой точки.

– Что мы думаем о новом управляющем – компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*? – переспрашивает Оксана. – Сотрудники домоуправления готовы выслушивать наши пожелания и идут навстречу в организации работ. Но жителям важно понимать, что первое условие успеха – это их собственная активность. Если в доме нет людей, которые искренне заботятся о благоустройстве, о деньгах соседей, хотя бы сделать свое жилье лучше, ни один управляющий не поможет. Надо четко различать, что обязанность собственников квартир принять решение о работах и финансировании, дать задание управляющему, а задача домоуправления четко и в срок выполнить указания собственников. *Rīgas namu apsaimniekotājs* эту задачу выполняет, поэтому мы всем довольны! **В**

ПЛАТИТЬ ЗА МУСОР ДВАЖДЫ

Уезжая на дачи, жители больше не получат перерасчета платы за вывоз отходов

Лиене ВАРГА

Приближается дачный сезон, и рижане, которые привыкли летом выезжать на огороды или в деревню, с удивлением поняли, что лишились права требовать перерасчета за вывоз отходов. В правительстве посчитали, что дачники, хоть они и не пользуются услугами мусорщиков, платить должны наравне с прочими жителями.

Ситуация: что делать горожанам?

«Каждый год в мае мы с женой уезжаем под Ригу на дачный участок. В городскую квартиру почти не наведываемся, – рассказывает рижанин Иван. – В прошлом году я потребовал у управляющего сделать мне перерасчет по мусору, но мне ответили, что это невозможно, поскольку правительство приняло правила, по которым плата за вывоз отходов рассчитывается не по количеству жильцов в квартире, а распределяется поровну между всеми квартирами дома. А значит, управляющему и дела нет, остались мы с женой в городе или нет!

Мне это показалось очень несправедливым, но я смолчал. Однако зимой ваша газета порадовала новостью: правительство снова изменило правила оплаты мусора. С ноября 2014 года хозяева квартир должны были платить за вывоз не поровну, а по количеству человек, которые задекларированы на их жилплощади.

Что ж, это мне показалось разумным: сколько человек живет в квартире – столько и платит! Я думал, что будет восстановлена справедливость и с перерасчетом за время отсутствия. Но не тут-то было: обратился в домоуправление и получил отказ. Специалист пояснила: «В правилах больше не предусмотрены льготы по оплате мусора для уехавших. Если хотите летом платить за мусор меньше, задекларируйтесь на огороде!»

Я понимаю, что управляющий подчиняется законам и не виноват. Но совет задекларироваться на огороде меня смутил. Скажите, что делать жителям? Ведь дачников в Риге очень много!»

Правила № 1013 – опять брак?

Условия оплаты за вывоз мусора определяют правила Кабинета министров № 1013. Это нормативный акт с несчастливой судьбой. Министерство экономики с 2013 года пытается понять, как правильно рассчитывать стоимость



обслуживания отходов и при каждой новой попытке допускает все новые и новые просчеты.

Изначально правила № 1013 предусматривали, что плата за вывоз мусора распределяется между жителями дома (то есть по числу реально проживающих в квартирах людей, а не по количеству декларантов, как это делается сейчас). Однако управляющим было трудно вести учет жильцов, поэтому в сентябре 2013 года Минэконом внес поправки в нормативный акт: плату за вывоз отходов предложили делить поровну между владельцами квартир, независимо от числа проживающих.

Однако этот вариант расстроил одиноких жителей, которым приходилось оплачивать часть соседского мусора, и в ноябре 2014 года Министерство экономики предложило компромисс – распределять «мусорную» плату по количеству задекларированных в квартире лиц. Страсти, кажется, утихли... Но затишье вышло временным. Весной 2015 года жители обнаружили, что при перестановках из постановления правительства пропала норма о перерасчете платы за вывоз мусора для людей, которые находятся во временном отсутствии.

До сентября 2013 года в правилах № 1013 был следующий пункт:

«11. Если лицо, проживающее в квартире на законных основаниях, находится во времен-

ном отсутствии не менее семи дней подряд, с него не взимается плата за обслуживание хозяйственных отходов, ассенизацию, канализацию и потребление воды, если эти услуги не учитываются согласно установленным в квартире счетчикам.

12. Владелец квартиры должен заранее сообщить управляющему о временном отсутствии, если оно продолжается не меньше семи дней подряд. После возвращения необходимо информировать об этом управляющего. Информацию о временном отсутствии проживающего в квартире лица нельзя сообщать третьим лицам».

Как видите, вполне разумные требования. Однако в редакции правил № 1013 от ноября 2014 года этого пункта нет. Правила оплаты мусора регулируются единственной нормой:

«17. За услуги, которые не измеряются или для учета которых не имеются счетчики, плата начисляется следующим образом:

(...)

17.4. за обслуживание бытовых отходов и ассенизацию:

17.4.1. если отдельной собственностью является квартира – пропорционально числу лиц, задекларированных в квартирах, разделяя между ними сумму, которая остается после отчисления платы за мусор, которую вносят владельцы или арендаторы нежилых помещений и художественных мастерских».

В крупнейшем домоуправлении Риги – *Rīgas namu pārvaldnieks* – подтвердили, что дачникам, желающим отказаться от оплаты мусора в летний период, могут предложить только изменить адрес декларирования. Что делать лицам, которые выезжают за границу или перебираются на огороды, не имеющие конкретного адреса? На этот вопрос законодатель ответа не дал.

Игорь Трубка: «Это явный недосмотр!»

Ситуацию комментирует Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Из правил действительно пропала норма, по которой жители могли проинформировать управляющего о том, что уезжают на дачу, и тем самым сэкономить на оплате мусора. Увы, но новый порядок расчетов больше всего бьет по пенсионерам. Представьте классическую для Латвии ситуацию: дети и внуки разъехались в поисках работы, но сохранили декларирование места жительства в квартире бабушки и дедуш-

ки. Кто будет оплачивать за них вывоз мусора? Конечно, пожилые родственники! Это значит, что в отношении к таким собственникам квартир нарушается Закон о защите прав потребителей, в котором говорится: человек должен оплачивать только услуги, которые реально получил.

Законодатель должен был предусмотреть следующее регулирование для перерасчета мусорной платы: если все жильцы конкретной квартиры выезжают летом на дачу, в гости, на курорт и т.п., то управляющий, заблаговременно получив предупреждение, начисляет плату за вывоз мусора на одного человека. Почему нужно платить хотя бы за одного? Потому что дачники время от времени заворачивают в городскую квартиру. Полностью отменять плату за мусор не стоит.

Однако сегодня мы получили следующую ситуацию: в квартире задекларировано четыре человека, летом по этому адресу вообще никто не живет, а счета приходят на всех четверых декларантов. При этом по Закону об обслуживании отходов дачники обязаны заключить договор на вывоз мусора и по адресу огорода, так что оплачивают услугу дважды. Явный недосмотр со стороны авторов нормативного акта!

Я слышал, что управляющие предлагают клиентам задекларироваться в летнем домике, чтобы сэкономить на мусоре. Но этот совет следует воспринимать критически. Огород не является местом постоянного проживания, это, во-первых. Во-вторых, бывает, что садовый участок находится за Ригой. Тогда человек фактически не может задекларироваться там, иначе он потеряет социальные пособия, которые получает как житель столицы.

Анулировать декларацию могут только молодые, которые уехали из Латвии. Но куда будут приходить официальные письма, например, бумаги из налоговой службы, банка, суда? Тупик.

Как управляющий я советую дачникам принимать решения индивидуально, исходя из их личных обстоятельств. Зато всем людям, которые летом уезжают из городских квартир, советую все-таки сообщить об этом управляющему и оставить ключи у знакомых или друзей. Летом в отсутствие хозяев может произойти беда, например, лопнет водопровод, батарея или полотенцесушитель, зальет весь дом – и управляющий, который не знает о вашем отсутствии, просто не попадет к месту аварии. В результате будет нанесен ущерб и вашему, и соседскому имуществу. **B**

УБЕРИ В СВОЕМ ДВОРЕ!

Напоминаем, 25 апреля в Латвии пройдет Большая толока. Во время весеннего субботника жителям предлагают присоединиться к уборке зеленых территорий и собственных дворов. На домашней странице Большой толоки www.talkas.lv все еще можно подать заявку на уборку в том месте, которое кажется вам очень грязным. Это значит, что другие участники узнают о вашем субботнике и смогут поучаствовать в нем, а организаторы обеспечат вас мешками и организуют вывоз мусора. При регистрации толоки ее необходимо согласовать с координатором Большой толоки своего региона.

Девиз Большой толоки в этом году – «Существует тот, кто меняется!». Мешки для сбора мусора будут синими, однако участникам разрешено использовать и предыдущие – красные мешки, оставшиеся с прошлого года.

«С каждым годом мы собираем все меньше отходов – это значит, что мы на правильном пути. Большая толока завершится в

2018 году, к 100-летию юбилею Латвийского государства. Надеюсь, тогда мы с гордостью сможем провозгласить Латвию самой чистой страной в мире», – рассказывает руководитель Большой толоки Вита Яунземе.

По традиции и в этот раз пройдет не только уборка мусора, но и мероприятия по благоустройству окружающей среды, которые с

каждым годом становятся все более важной частью толоки. Узнать о местах уборки можно на сайте www.talkas.lv. Однако в самый день толоки вы можете просто выйти из дома и присоединиться к первой же группе участников. Поверьте, уборкой в этот день будут заняты сотни тысяч людей, а значит, вы всегда найдете себе компанию. **B**

ГЕТЛИНИ – КАК ЭТО РАБОТАЕТ?



Лиене ВАРГА

Рижане считают плату за вывоз мусора разорительной, однако Имант Стиранс, председатель правления предприятия *Getļini Eko*, уточняет: городской полигон делает все, чтобы не повышать тарифы. В том числе на свалке научились делать из нашего мусора массу полезных вещей: биогаз, электричество и тепло. Фактически из мусора в Гетлини выращивают около 200 тонн помидоров в год, а скоро построят теплицу под огурцы.

Как это было раньше?

– Рижский исполком в 1972 году нашел под Ригой не самое удачное место для свалки, – признается Имант Стиранс, – по сути, полигон расположился на болоте. Сюда начали свозить мусор. Технология очень простая: мусор ровняли бульдозером. Если бы сейчас был выбор, я с удовольствием использовал бы эту технологию, потому что это самое дешевое, что может быть. Но наступили 1990-е годы, и мы получили от ЕС домашнее задание привести в порядок систему обслуживания отходов. В Латвии тогда было

511 свалок – каждый уважающий себя город и крестьянское хозяйство держали собственный полигон. Было принято решение оставить 11 полигонов, которые обслуживали бы всю Латвию.

Самое большое хозяйство

– Гетлини – это самый большой полигон на берегу Балтийского моря. Мы обслуживаем по отходам примерно половину объема Латвии. Это около 400 000 тонн в год. К сожалению, за последние два-три года объем упал, потому что объем отходов на душу населения показывает

уровень жизни в государстве. Последний кризис на 30% снизил количество отходов, поступающих на свалку.

Наша главная задача – превратить полигон из места захоронения мусора в предприятие, которое перерабатывает почти все отходы. В биологические ячейки закладывалось только 10–15% мусора, для переработки которых пока нет технологий.

Из мусора в газ

– Каждый день на свалку приезжают от 200 до 300 машин. Они привозят отходы, которые в Гетлини превращают в полигонный газ. Далее из этого газа получают электроэнергию и тепло.

Сначала каждую машину взвешивают на автоматических весах, чтобы узнать, какой объем отходов попадает на полигон. То, что больше не нужно людям, доставляют на пригорок, который называют биодеградационной ячейкой. Чтобы отходы не вредили окружающей среде, каждая ячейка снабжена изоляционной основой и трубами, по которым сточные воды отправляются на очистные сооружения.

В биодеградационной ячейке отходы выгружают, разравнивают и спрессовывают биокомпактором. Со всей Риги, а также из 21 ближайших самоуправлений, каждый день в Гетлини привозят до 1000 тонн отходов. Как только один слой отходов наполнен до предела, в ячейку помещают перфорированные трубы. С их помощью собирают газ, который образуется в процессе гниения.

Овцы на службе прогресса

– Высота заполненной биодеградационной ячейки составляет примерно 21 метр. Ячейку покрывают слоем глины и торфа, затем высеивают траву. Заполненная ячейка похожа на зеленый пригорок, покрытый полевыми цветами. На неактивных горах отходов располагаются пастбища. Порядок на них поддерживает отара черноголовых овец местной породы. Животные едят траву и таким образом помогают экономить ресурсы, необходимые для покоса.

Весной предприятие берет в аренду у фермеров 100 овец. Целое лето они проводят на пастбище, где не используются химикаты. Для овец

даже построили особый навес, чтобы обеспечить им пристанище. С началом морозов отару возвращают в крестьянские хозяйства.

Свои теплицы, чтобы ничего не пропало

– Трубы, по которым отводится полигонный газ, соединяются в одном узле – на автоматической станции регулирования газа, где проверяют состав газа. Далее газ попадает в насосную станцию на территории энергоблока Гетлини. Газ из ячеек, которые были установлены на полигоне за последние 10 лет, высасывают четыре насоса, которые и подают его на очистные сооружения.

После очистки газ попадает в шесть моторов, приводит их в действие и запускает генераторы. Эти-то генераторы и производят электроэнергию, которая затем передается в распоряжение *Latvenergo*. А побочный продукт – теплоэнергию – используют для обеспечения хозяйственной деятельности Гетлини.

Полигон отапливает своей теплоэнергией не только хозяйственные здания. Она подается в тепличный комплекс площадью в один гектар. В следующем году мы построим еще одну теплицу на 3500 квадратных метров.

Ждите огурцов

– В теплицах Гетлини выращивают цветы и известные многим оранжевые помидоры. Помидоры у нас растут в минеральной вате, предназначенной для этой цели. К каждому саженцу подведены специальные капилляры, по которым подается смешанная с питательными веществами вода из глубоких источников. В год в Гетлини собирают сотни тонн урожая.

Важно, что в теплицах помидоры выращивают по принципам биологического сельского хозяйства, а значит, они не загрязнены химикатами. Даже в борьбе с вредителями применяют не опрыскивание, а их биологических врагов – опыление помидоров доверено шмелиным семьям, живущих в ульях, которые установлены прямо в теплице. Как это ни странно, наши помидоры стоят в магазинах, как два килограмма мяса, но покупатели находят. Так что скоро мы на мусорном полигоне начнем и огурцы выращивать! **В**

«РИЖАНЕ МОГУТ ПЛАТИТЬ ДЕШЕВЛЕ!»

Парламент не хочет, чтобы город помог жителям

Лиене ВАРГА

Член правления *Getļini Eko* Анатолий Алексеенко рассказал, что у Рижской думы давно есть план, как снизить плату за вывоз мусора для жителей. Однако в Сейме больше прислушиваются к коммерсантам, которые зарабатывают на обслуживании отходов, чем к рижанам.

Сегодня в Риге происходит следующее: компании-операторы вывозят мусор контейнерами и выставляют жителям полумифические счета, исходя из ОБЪЕМА отходов. Предположим, у дома стоит три мусорных бака, каждый объемом один кубометр. Не везде управляющий проверяет, чтобы в день вывоза отходов контейнеры были полными. Например, жители дома по ул. Калнциема, 48/50 пожаловались в редакцию: «В действитель-

ности мусорщики трижды в неделю вывозят отходы только из двух контейнеров, а третий стоит пустым, мы его даже повернули к стенке! Но счета мы получаем все равно такие, будто мусоровоз постоянно забирает мусор из трех контейнеров».

Такая система позволяет операторам зарабатывать, ведь на переработку они сдают мусор ПО ВЕСУ. А значит, до свалки доходит меньше денег, чем уплачено жителями ЗА ОБЪЕМ отхо-

дов. На это нарушение и указывал Госконтроль во время последней проверки. Тогда чиновники обнаружили, что жители Латвии переплатили за вывоз мусора миллионы.

– Сейчас мы видим, что до полигона доходит только половина мусора, вывоз которого оплачен рижанам. Это значит, что большая часть отходов отправляется на переработку. По справедливости жители не должны платить за такой мусор налог на природные ресурсы, однако налог все-таки включается в их квитанции, – рассказал Анатолий Алексеенко.

– Мы знаем, как освободить рижан от лишних трат. Для этого нужно ввести систему оплаты мусора напрямую полигону. Мы в Гетлини готовы

выставлять счета по весу полученного мусора, а затем самостоятельно расплачиваться с компаниями-операторами. Так мусор не терялся бы по пути на полигон, и операторам стало бы невыгодно «вывозить» пустые контейнеры.

– Почему эта разумная система пока не введена?

– Существующие законы запрещают нам действовать в интересах жителей. А пять крупных компаний, которые в Латвии занимаются вывозом мусора, пролоббировали в парламенте свои интересы. Коалиционные партии посчитали, что заработок операторов важнее защиты жителей, и это очень обидно. Однако мы не теряем надежды и продолжаем бороться! **В**

АВТОМОБИЛЬ ВО ДВОРЕ: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Рассказываем, как и куда пожаловаться на машины, припаркованные на газоне или под окнами!

Олег КОЖИН

Машин в Риге становится все больше, и мест для парковки возле наших многоэтажных домов катастрофически не хватает. Это приводит к тому, что некоторые жильцы – сознательно или вынуждено – оставляют своих четырехколесных друзей на газоне, тротуаре, подгоняют чуть ли не под окна соседей. Главный специалист отдела профилактики, координации и статистики Муниципальной полиции Риги Станислав Шейко рассказал, что можно и нельзя автоводителям во дворах, а также – как соседи могут призвать к ответственности человека, который нарушает правила.

Может ли житель многоквартирного дома оставлять машину на газоне или разворачиваться на травке, оставляя черные следы от колес и портя вид?

Портить зеленые общественные насаждения, ездить по ним и ставить на них механические транспортные средства (проще говоря, автомобили) запрещено! Жители, которые увидели такого нарушителя, должны сообщить о подобных ситуациях муниципальной полиции по телефону 110. А в последнее время о подобных нарушениях можно сообщать и по мобильному телефону, используя специальное приложение.

Значит, полиция приедет и оштрафует нарушителя, чтобы неповадно было портить газоны?

За езду по тротуарам, пешеходным и велосипедным дорожкам, разделительным полосам, обочинам, насаждениям и другим местам, не предусмотренным для движения транспортных средств, водитель может быть оштрафован в размере 55 евро. Если автомобиль припаркован в насаждениях, то штраф за такое административное нарушение, помимо предупреждения, для физических лиц – от 10 до 350 евро, для юридических – от 30 до 750 евро.

Водители спросят: а где же прикажете парковаться, если во дворе нет места?

Проблема забытых машинами внутренних дворов кроется в первую очередь в исторической планировке рижских микрорайонов: 30-40 лет назад не думали о том, что по Риге будет ездить столько автомобилей. С другой стороны,

водители, регулярно оставляющие свои машины на газонах, тротуарах, у подъездов показывают свое неуважение к другим жителям. Свобода передвижения на собственном автомобиле – это прекрасно, но следует задуматься и о своих соседях.

Помогают ли штрафы и предупреждения, выписанные полицейскими, бороться с шоферами, которые портят насаждения или паркуются прямо на дорожках?

При встрече с полицейскими у водителя, как правило, сразу же находятся оправдания, например, я на минутку – забрать ребенка, погрузить-выгрузить и т.п. На практике подавляющее большинство водителей осознает свою вину и сразу убирает свой автомобиль. Полицейский оценивает обстоятельства и сам принимает решение, ограничиться ли устным предупреждением или выписать штраф. Если водителя на месте нет, то не стоит удивляться протоколу или, как его называют в народе, «горчичнику». За стоянку в зеленых насаждениях заводится дело, водителя вызывают в отделение полиции для составления протокола.

Можно ли ставить машину на проезжей части, но прямо под окнами или возле подъезда, где она по любому будет мешать соседям?

Правила дорожного движения говорят: стоянка транспортных средств в жилых зонах разрешена только в специально предусмотренных для этого местах. Если таких мест нет или они заняты, то стоянка транспортных средств разрешена только в местах, где они не будут мешать пешеходам или движению других транспортных

Бывает и так!

Радикальный метод борьбы с неуважением автомобилиста к жильцам поведал нам один рижанин. Когда некий гражданин повадился ставить свой джип вплотную к подъезду и тем самым мешал другим обитателям высотки, обиженный сосед не стал вызывать полицию, а попросту вывалил мусор на капот авто. Автовладелец понял намек и больше так не делал, став клиентом платной парковки неподалеку. Несколько других автовладельцев, которые заняли было свободное место у подъезда, продержались чуть дольше, потому что возмущенный житель ногами сбивал номерные знаки. После нескольких случаев пространство перед подъездом больше никто и никогда не занимал.

ЦИТАТА

«Однажды я сделал замечание мужчине, который поставил автомобиль на газоне возле жилого дома. Я был в гражданской одежде, и водитель ответил так: «Если бы не спешка, то я тебя, знаток ПДД, вывез бы в лес в багажнике!» Правда, после этого нарушитель стремительно уехал.

Всем водителям, которые нарушают правила пользования общим двором, паркуются на газонах и пешеходных дорожках, я хотел бы напомнить: награда всегда находит своего героя. Если человек злонамеренно изо дня в день не считается соседями, то не сегодня, так завтра он будет оштрафован».

Главный специалист отдела профилактики, координации и статистики Муниципальной полиции Риги Станислав Шейко.

ГДЕ СКАЧАТЬ?

Мобильное приложение Рижской полиции самоуправления поможет пожаловаться на соседа, который припарковался на газоне. Скачать приложение можно здесь:

Apple: <https://itunes.apple.com/lv/app/pasvaldibas-policija/id951221151?mt=8&ign-mpt=uo%3D4>

Android: <https://play.google.com/store/apps/details?id=rate.lv.pasvaldibaspolicija>

средств. Если одно транспортное средство не позволяет въехать или выехать другому или мешает передвигаться пешеходам, водителю могут выписать штраф в размере 40 евро. О нарушениях жители могут сообщить полиции по телефону 110 или при помощи мобильной аппликации Рижской полиции самоуправления. Кстати, эта аппликация была представлена только в феврале, и с ее помощью мы уже получили от жителей Риги больше 1000 вызовов. При помощи приложения пользователь может снять нарушение на телефон и прислать фото или видео прямо в полицию. На такие сообщения мы реагируем так же быстро, как и на телефонные звонки. Кроме того, зарегистрированные в системе пользователи получают ответ полиции о проделанной работе. Если нам понадобятся дополнительные сведения или показания, мы свяжемся со свидетелем. Анонимные пользователи отчетов не получают.

Как долго машина может стоять во дворе жилого дома с работающим мотором? Ведь водители часто ставят своих железных коней прямо под окнами первого этажа, и другие жители жалуются на выхлопные газы!

В жилых зонах запрещено стоять автомобилю с работающим двигателем дольше пяти минут. За это нарушение полагается предупреждение или штраф в размере семи евро.

Можно ли мыть машину во дворе многоквартирного дома?

Нет, в Риге запрещена как профилактическая уборка механического транспортного средства (замена масла и других моторных жидкостей, мытье мотора и т.д.), так и мытье в целом за пределами специально предусмотренных для этого мест. За это нарушение накладывается штраф до 71 евро.

Если водитель поставил машину неаккуратно, скажем, заняв на общей домовой парковке сразу два места, то есть ли смысл обращаться в полицию?

Нет, потому что отмеченные линиями места для парковки носят информационный характер.

Как жители дома могут добиться установки дорожного знака, который запрещал бы посторонним водителям парковать машину в их дворе?

Для этого им необходимо принять общее решение на собрании собственников и обратиться к управляющему, который и обязан организовать все нужные работы. Проще всего установить знак, ограничивающий парковку во внутреннем дворе. Если жители хотят установить знак на улице, которая является общей и находится в так называемом коридоре красных линий, понадобится разрешение самоуправления. В столице этим занимается Департамент сообщений Рижской думы.

Как поступать, если водитель поздно вечером, ночью или рано утром в своем авто включает музыку на полную катушку и не дает спать сотням соседей?

Наши работники часто выезжают по таким вызовам жителей. Почти всегда нарушителю достаточно погрозить пальцем, и во дворе снова воцаряется тишина. Однако если становится ясно, что водитель специально врубил музыку на полную громкость, чтобы насолить соседям, то на незадачливого меломана будет составлен протокол за хулиганство – то есть нарушение общественного порядка. Напомню, штраф в таких случаях составит от 70–350 евро, – подытожил Станислав Шейко. **B**

РЕМОНТ В КВАРТИРЕ: ДЕШЕВО И СЕРДИТО!

Сами мастера рассказывают,
как не нарваться на мошенников и халтурщиков



Илона МИЛЛЕР

Существует пословица, что легче пережить пожар, чем переезд. Так вот, наверное, ремонт пережить – это еще круче. Те, кто с этим сталкивались, подтвердят. Перед открытием сезона ремонтов рассказываем, как уберечься от строителей-халтурщиков.

Обещание выполнил

Время и место действия: Рига, наши дни. Валентина нашла по объявлению мастера, который согласился за небольшие деньги сделать приличный ремонт в ее обветшавшей панельной «двушке». Мастер показался очень ответственным. Аванс не просил, но сразу составил смету на материалы. Требуемая сумма была ему выдана под обещание предоставить чеки. И ведь выполнил человек обещание.

«В течение десяти дней он привозил мне чеки, – рассказывает Валентина. – Регулярно. На ремонтируемую квартиру я наведальась лишь раз: увидела какие-то материалы, инструменты и успокоилась. А через 10 дней этот мастер исчез».

«За ними нужен глаз да глаз»

Вторая история тоже поучительна, слово Веронике Т.

«Купили внукам квартирку, муж пригнал каких-то мастеров, они все расковыряли за неделю, а потом заявили, что хотят больше денег, – рассказывает женщина. – Пришлось выгнать. Других уже нашла я сама, но все равно мы попали на те же самые деньги. Ведь вторые пришли и разломали все то, что первые уже настроили».

Самое трудное – найти мастеров. Мы искали таких, которые работают сами, без посредников. Ведь что такое посредник? Он набирает массу объектов и гоняет работников с одного объекта на другой. Ценник, естественно, при этом вырастает раза в полтора – посредник же не дурак за просто так все это делать.

Так вот, таких – самостоятельных – я искала очень долго. Одни сказали, что за пять тысяч все мне сделают. Я ответила, что за пять тысяч я сама все сделаю. Другие сказали, что за две. Мы так обрадовались. Оказалось, что это работа лишь кувалдой – у них даже инструментов нет: все надо им покупать либо брать напрокат.

Сейчас вроде бы работают неплохие ребята. И то они дергают по каждому поводу и без повода. То покажут мне, как они стену на кухне выровняли, то выровняют стену в ванной так, что сама ванна назад не влезает на свое место. В общем, ремонт это очень интересная тема. Надо бросать на пару месяцев работу, чтобы со всем этим управиться.

Потом они повадились ездить в магазин, где все в два раза дороже. Мол, это рядом. То есть чужие деньги они вообще не считают. С ними надо иметь железную хватку. Муж сдался через неделю, у него своими делами голова забита. А с ними спорить – это надо уметь».

С корабля на... стройку

Однако есть мастера, которых бережно, как хрупкое сокровище, люди буквально передают из рук в руки. С двумя из них нам удалось пообщаться.

«Всегда важно четко себе представлять, чего ты хочешь, – говорит Дмитрий, успевший несколько лет поработать на ремонтах жилья в Канаде. – Кроме хороших рекомендаций, которые кто-то дал той или иной бригаде или мастеру, надо постараться посмотреть на их предыдущие работы, хотя бы на фотографиях».

Как определить – хороший мастер или нет? Никак. Надо дать ему начать работать – хорошего мастера видно сразу. Хотя бы по тому, что он всегда за собой убирает мусор. Это общепринятая практика – мусор надо убирать каждый день, чтобы не скапливалась пыль. Нормальный мастер должен это знать. Могу подсказать еще один ход: спросите его, с какими материалами он работал. Если он скажет, что абсолютно со всеми, то это должно навести на размышления.

Главное – никогда не давать деньги вперед. Мастер, например, говорит, что он сделает за неделю такой-то объем работы. Если через неделю ты убедился в том, что он это сделал, причем качественно, только тогда расплачивайся. Уже после первых дней работы становится ясно, что это за специалист. Как только ты видишь, что человек трудится, так сказать, вразвалочку, особо не напрягаясь и не спеша, стоит подумать о том, чтобы от его услуг отказаться. У хороших мастеров много заказов, и они ценят свое время – им есть куда спешить. Чем быстрее он покончит с одним объектом, тем быстрее перейдет на следующий. Это его заработок.

Подчеркну еще такой момент: сами не спешите с выбором мастера. Послушайте, что они говорят о предстоящем ремонте, сколько просят за работу, какую называют стоимостью материалов. И если их мнения примерно совпадают, тогда выбирайте того, который вам наиболее симпатичен. Ну а если будет слишком большое расхождение в ценах, то выбирайте золотую середину, не гонитесь за дешевизной и помните, что дорого – это тоже не всегда качественно».

«Дайте аванс на еду»

«Касательно аванса, – продолжает наш собеседник. – Да, такое бывает, что мастер просит аванс, но, как правило, небольшую сумму. Понятно, что у каждого свои обстоятельства, разные жизненные ситуации и у кого-то, может быть, нет денег, даже чтобы добраться до работы. Хотя от мастера, который будет просить деньги на еду или на трамвайный билет, скорее всего, следует отказаться – его квалификация вызывает сомнения. Я бы даже не постеснялся спросить человека, который требует аванс, на что ему нужны деньги. Его ответ может многое прояснить».

Есть еще один щекотливый момент: это когда один человек берется сделать все работы – и полы, и стены, и потолок, и плитку положить, и сантехнику с электрикой установить. С одной стороны, это как бы неплохо: ты спрашиваешь с одного человека за все, но с другой – такие универсалы встречаются крайне редко и стоят они недешево.

Чаще это просто желание срубить побольше денег: впрягусь, а там видно будет. Обычно мастер честно заявляет: вы знаете, в полах я не специалист. Или, например, плитку не кладу. Это нормальный момент. Лучше всего нанять бригаду из двух-трех человек. Это будет надежнее и быстрее, если, конечно, добросовестные мастера.

Бывает еще и так: с предыдущим мастером (или мастерами) заказчик расстался по тем или иным причинам, а новый специалист приходит и говорит: «Какой баран вам это все делал? Надо все переделывать!» И нередко хозяева ведутся на это, хотя чаще всего это пахнет разводом».

Почему вырастает смета?

«Обычно хозяева просят написать на бумажке список всех работ и сколько это будет стоить, – рассказывает Сергей, профессиональный строитель, более 20 лет занимавшийся ремонтом квартир. – Некоторые заказчики сами предлагают аванс, но я никогда не беру. Мы с моим напарником всегда предлагаем такой вариант – делаем часть работы, и вы нам платите часть оговоренной суммы. Тогда у заказчика к мастерам появляется более доверительное отношение, он уже знает, что его не обманут».

Бывает, что первоначальная смета вырастает к концу ремонта. Почему?

Ну, например, я вижу, что кривой пол и рассчитываю его ремонт, так сказать, по-чистому. То есть с наименьшими затратами. Но когда я сниму старое покрытие, то может оказаться, что там надо менять балки. И это я могу увидеть только тогда, когда вскрою пол. Такие нюансы бывают, особенно в старых помещениях».

Случается и так: я договорился с хозяином, допустим, о том, что обою поклею за три евро/кв. м. Но тут его жена говорит, что она хочет, чтобы сверху была другая полоска обоев, а снизу еще что-то. То есть работа становится более сложной и, конечно, мастер просит за это добавить к основной оплате, например, 50 центов за «квадрат».

Прежде чем назвать цену, мастера немножко смотрят, так сказать, на кошелек хозяина. Чем хозяин богаче, тем и цена может быть большей. И наоборот: всегда стараемся сделать скидку одиноким женщинам, старичкам, которые считают каждую копейку».

Что касается сроков, то здесь одно правило: чем быстрее ты сделаешь один ремонт, тем скорее приступишь к следующему. Тянуть время – себе в убыток. А вообще стандартная комната площадью 15 кв. метров обычно делается за неделю-полторы. Отсюда можно рассчитать и весь ремонт квартиры».

Замечу еще, что за одну комнату никто из мастеров не хочет браться. Это невыгодно. Затраты большие, а отдача маленькая».

Хорошие уехали

«Слышал много жалоб на то, что некоторые мастера плохо делают ремонты, а некоторые сбегают с деньгами, – говорит Сергей. – Понимаю, почему так происходит. Когда был строительный бум, многие пошли в строители, даже не имея никакого строительного образования. В этой отрасли просто можно было неплохо заработать. У людей появились деньги, многие покупали квартиры – нужны были ремонты. Одним словом, был спрос. Сейчас люди опять стали ремонтировать свое жилье более активно, но мастеров на самом деле осталось не так уж и много».

Могу привести пример: я работал недавно в одной фирме, так у нас из 15 человек 7 уехали в Германию. Все хорошие специалисты уезжают. Остаются те, кому по каким-то причинам нельзя уезжать и такие, кого назвать мастерами можно лишь с большой натяжкой».

«НАДОЕЛО КОРМИТЬ БЕЗДЕЛЬ ЧТО ДЕЛАТЬ?»

и другие вопросы из редакционной почты, адресованные юристу Юрию Соколовскому

Марина МАТРОНИНА

Юрист Юрий Соколовский отвечает на вопросы читателей. Как обычно, вместе с нашим экспертом совершаем полный круг по вашим историям: от комедии до трагедии и обратно. Сегодня – все о недвижимости, имущественных правах и аренде земли под многоквартирными домами.

КАК НАПИСАТЬ ЗАВЕЩАНИЕ НА ДОМУ?



«Уважаемая редакция, прошу господина Соколовского ответить на мои вопросы. Сестра сказала, что если родственник живет один в своей приватизированной квартире, то после его смерти при отсутствии завещания или дарственной эта квартира переходит государству. Так ли это? Если я напишу завещание дома, а не через нотариуса, сколько надо подписей от соседей? Можно ли завещать родственникам на три доли, то есть на трех человек? Какие правила Кабинета министров определяют порядок завещания?»

– Собственникам квартир, которые живут одни и не оставили завещания, не нужно волноваться о судьбе недвижимости. После смерти хозяина его родственники имеют право заявить права на имущество. Другой вопрос, что завещание позволяет более точно распорядиться квартирой. Если человек составляет завещание дома, достаточно подписей двух людей, которые не упоминаются среди наследников. И – да, квартиру можно завещать одновременно нескольким близким. Что касается нормативных актов, определяющих порядок завещания, то это не правила Кабинета министров, а Гражданский закон. **B**

ЕСЛИ НЕТ ДОГОВОРА, ПЕНИ НЕ БОЛЬШЕ 6% В ГОД



«В феврале дворник принес мне досудебное предупреждение от домоуправления, где указана сумма долга 1355,42 EUR и пени в размере 214,42 EUR (15,8% от суммы долга). Однако у меня нет договора с домоуправлением. Я слышала, что в таком случае управляющий не может начислять больше 6% годовых. А еще говорят, что вступили в силу поправки к Гражданскому закону, по которому штрафные санкции не могут превышать 10% от суммы долга. Почему же этот закон не выполняется?»

С уважением, Татьяна Завьялова

– Гражданский закон, действительно, ограничил размер договорного штрафа (*līgum sods*) 10% от основной суммы долга. Однако, не надо путать договорной штраф со штрафами за просрочку платежа (*kavējuma nauda*). Договор с домоуправлением чаще всего предусматривает начисление именно штрафа за просрочку платежа в размере 0,2–0,3% от суммы долга в день. В таком случае, управляющий имеет право начислять пени согласно договору. Если же у владельца квартиры нет договора с управляющим или в договоре не прописана сумма пеней, то домоуправление действительно имеет право наказать жильца штрафами на сумму не более 6% от долга в год. **B**

ВЫСЕЛЯЮТ ИЗ КВАРТИРЫ ИЗ-ЗА АВАРИИ



«Хочу попросить грамотного совета, так как не знаю, куда обратиться. Мой муж (56 лет) и я – инвалиды. У мужа 2-я группа, пенсия 117 евро. Сначала от тяжелой работы – всю жизнь на стройках и в столярке – у него стала болеть спина. А теперь еще добавились инфаркт и язва желудка. В 2013 году шесть раз лежал в больнице, работать не может, а на лекарства нужны деньги.

У меня 3-я группа инвалидности, пенсия 64 евро, больные ноги, безработная. Дети: дочь 25 лет, безработная, сын 17 лет учится в школе в 12-м классе.

Когда мы с супругом еще не были инвалидами и у нас была работа, взяли в банке ипотечный кредит 3000 латов на 10 лет и заложили в качестве гаранта единственную приватизированную квартиру – однокомнатную в деревянном доме без удобств.

Пока работали, кредит оплачивать было легко. Став инвалидами, оплачивали кредит из мизерных пенсий, но переоформили на 15 лет, чтобы меньше платить каждый месяц.

Но беда не приходит одна. Еще до инфаркта муж подрабатывал после работы или по выходным дням, если находилась работа, так как на основной работе в домоуправлении получал на руки после вычетов налогов 139 латов. Заезжая на стоянку, он не справился на повороте с управлением и врезался в чужую машину (хотя до этого за пять лет не было ни одного нарушения правил дорожного движения, а накануне еще и закончилась страховка). Ему присудили штраф – 800 латов и отняли права на четыре года. Машину после аварии мы сдали на металлолом за копейки. Состоялся суд, с пенсии мужа стали высчитывать 30%, жить нам совсем не на что, но мы все равно не смогли уплатить такой большой штраф. Теперь судебный исполнитель выставил наше единственное жилье на аукцион, а счет в банке заморозил, хотя мы туда платили исправно каждый месяц. Жить негде, идти некуда.

Я слышала, что есть такой закон, что инвалидов выселять из квартиры нельзя. Объясните, как нам быть и что делать в такой ситуации. Должно ли государство дать нам другое жилье? Если да, то когда? Или мы останемся на улице?

И еще я не понимаю: разве я, дочь и сын виноваты? Ведь мы не сделали аварию. Почему мы должны терять жилье? Помогите, пожалуйста, разобраться. Что же нам делать?»

Елена

– Увы, в Латвии нет закона, который запрещал бы судебным исполнителям выселять инвалидов, стариков или семьи с детьми. Новую же квартиру выселенцам государство не обещает. В лучшем случае ее можно будет получить у самоуправления, если только правила Тукумской думы позволят семье стать на очередь.

Людям, оказавшимся в таком сложном положении, я всегда советую не доводить дело до аукциона. Что можно сделать? Во-первых, любое решение суда важно вовремя оспорить – это дает семье время, чтобы разобраться с проблемами. Во-вторых, если уплаты штрафа не избежать, лучше всего занять деньги у знакомых или даже в банке, пока дело не попало к судебному исполнителю. В Латвии судебные исполнители по правилам Кабмина имеют право брать за свои услуги большие деньги. Они посылают запросы и письма, и за каждый чих выставляют должникам дополнительные счета.

Если дело попало к судебному исполнителю, можно попытаться достичь соглашения о постепенной выплате штрафа, составить график платежей. Правда, по моему опыту судебные исполнители на это идут неохотно, им выгоднее продать недвижимость должников и получить деньги одним махом.

Что делать, если квартира продана и семью выселяют? Необходимо как можно раньше обратиться в квартирный отдел местного самоуправления и узнать свои права на помощь в решении квартирного вопроса. Здесь будет важно – имеет ли семья статус малообеспеченной и получит ли после аукциона какие-то деньги за квартиру. Если деньги будут, чиновники могут сказать: «Вы же заработали на продаже недвижимости, поэтому должны снимать квартиру сами!»

На самый крайний случай существуют и юридические хитрости. Если квартира была приобретена в браке и считаются совместно нажитым имуществом, супруги могут подать на развод. Одновременно жена имеет права требовать раздела имущества и даже – ареста на квартиру. Что это даст? Взыскание долга мужа будет обращено только на половину квартиры, и на аукцион будет выставлена только она. Сами понимаете, что очередь из покупателей едва ли выстроится.

Подведу итог: важно начинать борьбу за квартиру как можно раньше, пережившим социальное бедствие людям это дает, как минимум, отсрочку на несколько лет. **B**



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

НИКОВ!

ДОЛЖЕН ЛИ НАНИМАТЕЛЬ ПЛАТИТЬ ЗА АВАРИЙНЫЙ РЕМОНТ?



«Здравствуйте, пишет вам наниматель муниципальной квартиры в Риге. Дело в том, что в августе прошлого года в подвале нашего дома обвалился подпол квартиры на первом этаже. Домууправление произвело аварийный ремонт на сумму 5000 евро, эту сумму разбили на все девять квартир дома. В результате я целый год должна ежемесячно оплачивать дополнительный счёт в 102,51 EUR, для меня это немалые деньги.

Законно ли то, что меня принуждают к оплате ремонтных работ? Ведь я не владелец, а только наниматель, квартира мне не принадлежит. Во-вторых, если плата взимается незаконно, куда мне обращаться?»

С уважением, Елена

– Единого ответа на вопрос не дам, потому что взаимоотношения нанимателя и хозяина жилья определяются Законом о найме и договором найма. Да, согласно Закона о квартирной собственности, платить за аварийный ремонт должны все владельцы квартир дома, в том числе и Рижская дума. Но вполне возможно, что при заключении договора наниматель перенял и обязательства платить за аварийные работы. В таких случаях жильцу важно сразу обратиться с документами к юристу. **В**

НА ЧАСТНОМ УЧАСТКЕ ПРОКЛАДЫВАЮТ ГАЗОПРОВОД



«Вдоль нашего участка будут прокладывать газопровод, и часть моей земли входит в проект. Значит, изменится план моего участка? Кто должен делать новый план, за чей счет? Как будет оцениваться этот кусок земли и сосны на нем? В Земельной книге мне сказали, что управа имеет право брать землю бесплатно.»

– Как правило, при прокладке магистрального газопровода план участка менять не нужно, потому что такие коммуникации были задуманы властями уже давно и в плане под них предусмотрены так называемые красные линии. По этой же причине никто не платит хозяину земли компенсации – считается, что человек знал о будущем газопроводе задолго до начала его строительства.

Деньги владельцам земли платят только в том случае, если весь участок отчуждается. Судя по письму читателя, в этом случае хозяин участка не поменяется. **В**

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА В ГАРАЖНОМ КООПЕРАТИВЕ?



«Я владелец гаража в гаражном кооперативе «Иманта-5» в Риге. В нашем кооперативе целых 2000 гаражей, расположенных на двух этажах. Каждый год мне выставляют счет за обслуживание гаража (в счет входит оплата за уборку территории, охрану, содержание администрации кооператива и т.д.). Счет за 2013 год – 85,00 латов.

Я не заключала с кооперативом договор на обслуживание, не являюсь членом кооператива, но меня заставляют платить за так называемое обслуживание, т.к. я – собственник гаража. Проблема в том, что кооператив ничего не делает по обустройству территории и поддержанию ее в надлежащем виде: дороги как после войны, на подъеме и спуске со второго этажа моя машина цепляется защитой двигателя о колдобины.

Я не могу продать гараж, т.к. потенциальные покупатели пугаются состояния дорог в кооперативе и обветшания вокруг. Вероятно, наши платежи за обслуживание идут только на содержание правления кооператива. Я пробовала не платить, но кооператив тут же передал мое дело коллекторам. Как мне избавиться от оплаты за то, что в действительности не делается? Мне надоело кормить бездельников».

С уважением, Ольга

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС: ОДИН УЧАСТОК, НО РАЗНЫЕ РЕШЕНИЯ



«В января 2013 года выяснилось, что фирма-собственник земельного участка, на котором стоит наш дом, была признана банкротом. Надо сказать, что за аренду мы фирме не платили, поскольку хозяин ее никогда ни договора дому не предлагал, ни квитанций не высылал.»

Однако вскоре администратор неплатежеспособности Марис Спрудс выслал жильцам извещения и счета к оплате аренды земли, за период с 2005 по 2012 год. Конечно, жильцы отказались платить, и администратор подал на каждого из владельцев квартир в суд. Разбирательства продолжаются по сей день. Мы, жильцы данного дома, с удивлением увидели, что разные судьи Видземского районного суда принимают разные решения о взыскании арендной платы. Одна наша соседка по решению суда должна оплатить около 1400 евро (!) за аренду земли, а вторая соседка от уплаты решением суда освобождена, иск администратора просто отклонен. А ведь Марис Спрудс подал против всех жильцов совершенно одинаковые иски. Как же в правовом государстве возможен такой разный?»

– Я внимательно прочитал оба решения суда. Действительно, одна судья со всей серьезностью считает, что хозяйка квартиры должна оплатить аренду земли с 2005 года, хотя владелец участка ранее никакой платы не требовал, а вторая судья, рассматривая такое же дело по соседней квартире, отклонила иск администратора неплатежеспособности. Читатели спрашивают: возможно ли такое в правовом государстве? Да, к сожалению, возможно.

Мы видим, как в суде рижского Видземского предместья столкнулись две правовые концепции. Ведь что такое право хозяина получать доход от принудительной аренды земли под многоквартирным домом? Одна судья считает, что владельцы квартир обязаны платить за пользование участком, даже если хозяин никогда не предлагал им заключить договор аренды. Судья утверждает: принудительные отношения между владельцами дома и земли основаны на законе. В законе же сказано, что жильцы дома обязаны заплатить за аренду сумму, оговоренную в договоре с землевладельцем, если же соглашения достичь не удалось, то сумму равную 6% от кадастровой стоимости участка в год (плюс компенсация по налогу на недвижимость). Обращался ли собственник земли к жильцам, не обращался – для сторонников «законной» концепции это не важно. Раз дом стоит на хозяйском участке, жильцы должны платить.

Вторая судья придерживается другого мнения: механизм принудительной аренды не может быть запущен без желания владельца участка. То есть этот человек должен хотя бы прийти к управляющему или собственникам квартир и сказать: «Ребята, давайте заключим договор аренды!» Если дело дойдет до суда, то арендная плата должна быть жильцами уплачена с того самого дня, когда землевладелец начал переговоры. Поскольку в слу-

чае с домом на Яунциема гатве хозяин земли – фирма *Peltes īpašumi*, никогда не появлялась перед жильцами, то можно считать, что те ничего и не должны.

Конечно, неправильно будет одного владельца квартиры заставлять платить за аренду, а другого от платы освобождать. Но этого, скорее всего, и не произойдет, потому что такие дела после обжалования рано или поздно попадают в Сенат Верховного суда. Как правило, сенаторы трактуют подобные споры по единому стандарту. Хотя я не исключаю, что и на уровне Сената могут быть приняты разные решения по аналогичным спорам.

Тут можно понять и суд: политики подкинули ему юридическую кривую в виде принудительной аренды земли под многоквартирными домами, и попробуй еще найти в Гражданском законе от 1937 года статью, защищающую интересы владельцев земли или жителей!

Проблема в случаях, когда владельцы земли просятся через 10–15 лет после приобретения участка и требуют, чтобы жители оплатили аренду за весь этот срок, заключается в отсутствии единого законодательного решения. Парламенту следовало бы определить, действительно ли такой рассеянный хозяин имеет право годами не заботиться о заключении договора аренды, а потом проснуться и потребовать у жителей срочно уплатить сотни и даже тысячи евро. Права землевладельца и хозяев квартир нужно четко оговорить в законах.

Пока же могу сказать, что Сенат Верховного суда в похожих спорах чаще всего остается на стороне хозяина и позволяет ему требовать у жителей плату за аренду со дня закрепления его права собственности в Земельной книге. Причем независимо от того, предлагал ли владелец участка заключить договор аренды или спокойно полеживал все эти годы на печке. **В**

– В гаражных кооперативах конфликты не редкость, поэтому давайте разберемся в правах членов кооператива и простого собственника гаража.

Ответственность члена кооператива довольно высока: при вступлении в общество он принимает обязательства подчиняться уставу и общим решениям. Если все члены кооператива проголосуют за клумбу и фонтан у центрального входа, такой человек должен участвовать в финансировании такого устройства без возражений.

Для простых собственников гаражей, не вступивших в кооператив, ситуация несколько другая. Они должны оплачивать только необходимые расходы. Гражданский закон делит все расходы на три

вида: необходимые, полезные и расходы на роскошь. И так, необходимые расходы должны покрывать все 100% пользователей и собственников. Тут приведу в пример многоквартирный дом: если нужно ставить крышу – платят все, даже жители первого этажа.

Ремонт дорог, охрана и уборка территории, содержание разумного количества членов правления кооператива – это, конечно, необходимые расходы, отказаться от них нельзя. Другой вопрос, когда человек деньги платит, а реальных услуг не получает. Если такое происходит, важно требовать перерасчета и вообще отстаивать свои права.

Для начала я советовал бы вступить в переписку с кооперативом,

заявления должным образом регистрировать у секретаря. Вы можете требовать перерасчета или выполнения обещанных работ. Если это не происходит, важно зафиксировать нарушения. Например, на территории гаражей не убрано. Собираем соседей по гаражам, составляем акт, подписываем: такого-то числа дворник не вышел на работу, такого-то числа снова не вышел. Можно даже поручить такую фиксацию судебному исполнителю, он составит железную бумагу, которая потом поможет вам доказать свое в суде.

Правильнее всего продолжать оплачивать квитанции, но ловить кооператив на плохой работе и прямо либо через суд требовать возврата денег. **В**

КАК ДОМА УТЕПЛЯЮТ В ЛИТВЕ?

Наши соседи придумали, как запустить реновацию: бедных жителей полностью освободили от платы!



О. БЛУКИС

Недавно в Риге прошла конференция, организованная Латвийской ассоциацией управляющих совместно с Министерством экономики. На встречу приехали эксперты из разных стран. Литву представлял Евгений Саковский, член Литовской ассоциации управляющих жилыми домами. Он и рассказал, как в соседней стране справляются с проблемами в области утепления жилья, о которые постоянно спотыкается Латвия.

Сэкономить 1/5 тепла!

– Немного о статистике: количество жителей в Литве – чуть меньше трех миллионов, 66% живет в многоквартирных домах, – начал Евгений. – Таких многоквартирных домов в стране более 38 тысяч. 26% построены до 1960 года, 65% – с 1960 по 1990 год, и только 9% – после 1990 года. Всего мы имеем более 800 000 квартир, из которых 97% являются частными и только 3% находится в собственности государства или самоуправлений.

Когда правительство Литвы решило начать программу утепления, была поставлена задача создать условия для повышения энергоэффективности домов, построенных по строительным нормативам, которые действовали до 1993 года. Что имеется в виду? Государство обещало софинансирование только многоквартирным домам, построенным до 1993 года.

Глобальная цель программы в Литве – до 2020 года снизить потребление теплоэнергии в домах на 20% и уменьшить выбросы CO₂ в атмосферу на 230 тысяч тонн в год (по сравнению с 2005 годом). Как видите, от реновации мы получаем не только экономические, но и экологические выгоды.

Добровольно или принудительно?

– Итак, в Литве были запущены сразу две программы, по которым жители могли получить софинансирование

утепления от государства. Первая программа – это реновация по инициативе управляющей компании или товарищества собственников жилья. Понятно, что в этом случае инициатива исходит от самих собственников квартир. Они принимают решение: будем утепляться, затем оформляют документы и обращаются за деньгами. Такая же программа действует и в Латвии. Но в Литве придумали и второй вариант: утепление по инициативе властей. Самоуправлению позволили отбирать самые холодные дома на своей территории, назначать по этим адресам администраторов и начинать реновацию, так сказать, в принудительном порядке.

Оплачивают и ремонт, и новый лифт

– Как и в Латвии, в Литве государство компенсирует собственникам жилья часть стоимости работ по утеплению домов. Например, софинансируется полная или частичная замена системы отопления и горячего водоснабжения, реновация теплоузла или котельной, балансировочного оборудования, теплоизоляции труб, замена батарей и приборов по учету теплоэнергии, замена и установка систем вентиляции, утепления и замена крыши, утепление фасада и цоколя, ремонт дефектов. Хочу отметить, что простой ремонт в доме тоже компенсируется. А как иначе? Например, у многоквартижки поврежден фасад. В ходе реновации можно получить деньги государства и на восстановление фасада!

Также жителям частично оплачивают замену окон дома, замену лифтов, утепление подвальных перекрытий. Проще сказать, из программы компенсируются любые работы, которые повышают энергоэффективность дома. Также можно получить деньги на ремонт входа в дом и адаптацию его под нужды людей с ограниченными возможностями.

Некоторые работы по благоустройству не получают государственного гранта. Но на их выполнение все равно можно получить гарантированный банковский кредит. Это замена трубопровода холодной воды, канализации, электроинсталляции, противопожарной и дренажной систем.

Гарантированный кредит под 3% годовых

– Конечно, вам интересно, сколько именно денег литовцы получают на утепление. Что ж, расскажу по порядку. Процесс реновации начался в 2005 году. Первый его период длился до 2012 года, после чего условия программы поменялись.

По условиям первой программы государство предлагало следующее софинансирование: инвестиционный проект (15-50% от стоимости в зависимости от запланированной в доме экономии), технический проект (50%), строительный надзор во время реновации (50%). Далее, если дом по результатам реновации достигал 20% экономии теплоэнергии, государство компенсировало ему 15% от стоимости работ, дополнительные 15% вы-

деляло при экономии более 40%. Как видите, в сумме дома могли вернуть до 30% от стоимости работ.

Уже во время действия первой программы государство гарантировало собственникам фиксированный процент по кредиту на утепление – 3% годовых. Независимо от внешних экономических факторов ставка по кредиту на реновацию не меняется, пока собственники квартир не выплатят все деньги. Гарантированные кредиты выдавали на срок до 20 лет.

Литва спасла своих бедняков!

– Тут надо сказать, что Литва во время реновации жилья помнит о социальной ответственности государства. Например, власти всегда компенсировали жителям с маленькими доходами 50% стоимости отопления и горячей воды (чаще всего помощь получают пенсионеры и многодетные семьи). А с 2005 года условлено, что государство для таких людей будет оплачивать 100% стоимости реновации. То есть они могут наслаждаться всеми благами утепления, однако ничего не платят за работы.

Вдобавок из структурных фондов ЕС было выделено дополнительное финансирование на реновацию в проблемных регионах Литвы. На это страна могла потратить 48 миллионов евро. Деньги разделили между регионами, и там жители платили только 20% от стоимости реновации. Например, в Мажейкяе житель средней квартиры платил за реновацию только 725 евро. По этой программе удалось реновировать около 150 домов по всей Литве!

В результате с 2005 по 2012 годы в Литве было реновировано 479 многоквартирных домов. Конечно, это очень мало для нашей страны. Учтем, что на эту программу деньги выделял ЕС. То финансирование, которое не удалось пустить в дело, Литве пришлось вернуть Брюсселю. На мой взгляд, несмотря на социальный подход, в то время программе можно было поставить «неуд», она шла очень вяло.

– Но в 2012 году в Литве прошли выборы, оппозиция поменялась местами с коалицией, в Министерство окружающей среды пришла другая партия и показала, что реновацию можно вести иначе. Политики изменили условия выплаты компенсации, после чего программа пошла в гору – утепляться начала вся Литва!

Отныне государство оплачивает жителям 100% стоимости всей технической документации по утеплению. Более того, управляющие или уполномоченные лица жителей теперь получают компенсацию за надзор над реновацией (в размере 0,1 евро за квадратный метр жилплощади). Повысилась и ставка софинансирования со стороны государства – до 40% от стоимости работ независимо от экономии, достигнутой домом в процессе реновации. Жители продолжают получать гарантированные кредиты под фиксированную ставку 3%.

В результате с 2013 по февраль 2015 года было окончательно реновировано 184 многоквартирных дома, в процессе работ находятся еще 989 домов. Согласованы инвестиционные проекты еще в 2404 домах. Мы видим, что всего за два года Литва совершила большой скачок в процессе реновации жилья.

– Я должен рассказать о программе модернизации домов по инициативе самоуправлений. По всей Литве прошло уже два этапа этой программы. На первом этапе местные власти отобрали 839 самых «холодных» домов, на втором этапе еще 1680. Это очень своеобразная программа. Дело в том, что у собственников таких домов вроде как остается право отказаться от реновации. Но по факту они все-таки вынуждены начинать работы. Дома включали в программу насильно.

Но одновременно в Литве нашли способ, как убедить пенсионеров в том, что им стоит участвовать в реновации. У таких жителей, как правило, нет лишних денег. По этой программе им полагается 100-процентная компенсация работ, но пожилые люди не слишком верят политикам. Они либо не приходили на общие собрания собственников, где следовало голосовать за реновацию, либо голосовали против.

Тогда министерство протолкнуло штрафные санкции против таких равнодушных или боязливых людей. Было сказано: если люди, получающие от государства 50-процентную компенсацию за отопление, не придут на общее собрание собственников квартир или будут голосовать против реновации, то на первый год компенсацию за отопление и горячую воду им урежут наполовину, а на второй год вообще снимут.

Пенсионеры умные люди, они сразу поняли, как выгодно ходить на собрания и поддерживать реновацию. Это также стало одним из факторов, который помог развитию программы в Литве. **B**