

СКОЛЬКО СТОИЛ ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН?

В *Rīgas siltums* рассказали, сколько мы заплатим за тепло этим летом и как готовиться к следующей зиме! **Стр. 6-7**

ВНИМАНИЕ, ПОДДЕЛЬНЫЕ ДОВЕРЕННОСТИ!

Жильцы обращают внимание Министерства экономики на «прореху» в Законе о квартирной собственности

Стр. 5

№5 (81), май 2015

www.vmeste.lv

Самое важное о

льных услугах

ВСЕ ПОТЕРИ ВОДЫ – НА ОДНОГО ЖИЛЬЦА

Уезжая на дачу, предупреждайте управляющего, чтобы избежать штрафа за просрочку верификации счетчиков воды и несданные показания

Стр. 2

Личный опыт:
многоэтажный дом огородился забором

Стр. 4

«ЭТО НАША ТЕРРИТОРИЯ!»



ЖИТЕЛИ ТРЕБУЮТ ДЕШЕВОГО ТЕПЛА

Глава Бюджетной комиссии Сейма говорит: «Нет!»

Жители Латвии передали в Сейм предложение понизить налог на добавленную стоимость, который применяется к теплоэнергии. Сейчас тепло облагается НДС по ставке 12%, жители же требуют сократить налог до 5%. Если парламент согласится, данный шаг сразу снизит общую стоимость теплоэнергии на 7%. Однако Сейм не спешит пойти навстречу своим избирателям.

Вопрос о понижении ставки НДС для отопления поднимался не раз. Сейчас с инициативой выступил портал *manabalss.lv*, на котором за сокращение налога проголосовало более 10 000 граждан Латвии. По закону

любое предложение, которое поддержало такое количество избирателей, должно быть рассмотрено Сеймом.

14 мая парламентарии ознакомились с инициативой и передали ее на рассмотрение в Бюджетную комиссию Сейма.

В решении сказано: «Если Бюджетная комиссия поддержит понижение налога, то депутаты будут голосовать за подготовку соответствующего законопроекта».

Жители Латвии очень надеются на благоприятное решение. Ведь в аннотации к инициативе говорится, что после снижения НДС на тепловую энергию понизится также цена на отопление и горячую воду. Следовательно, сократится бедность и повысится покупательская способность наших сограждан.

Но надежды быть услышанными у авторов предложения мало. Уже

на прошлой неделе председатель Бюджетной комиссии Сейма Карлис Шадурскис («Единство») заявил, что сейчас не лучший момент, чтобы говорить о каком-либо снижении налогов. «Ситуация с бюджетом на следующий год непростая. Необходима консолидация в размере более 100 млн евро. Это означает, что целый ряд хороших инициатив придется отложить на год, может быть, даже на два. Что касается НДС на отопление, это было болезненным вопросом. Когда цены на нефть были высокими, а зима лю-

той, то счета за отопление приходили большими. Сейчас же мы видим, что доходы растут и в среднем достигли докризисного уровня. Мы не можем позволить себе такой шаг», – заявил Шадурскис журналистам.

К сожалению, господин Шадурскис не хочет знать, что долги рижан за отопление в последнее время не сокращаются, а растут, следовательно, жителям все труднее платить по счетам, несмотря на официальный рост доходов... Окончательное решение за Бюджетной комиссией. **B**

СНОВА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СЧЕТА ЗА ВОДУ!

Что делать, если вы забыли сдать вовремя показания счетчиков и получили штраф?



«Хочу горько пожаловаться на счета, которые получила месяц назад от домоуправления. Управляющий приписал мне почти 200 кубометров воды. Когда я спросила, за что должна платить такие бешеные деньги, мне пояснили: «Вы забыли сдать показания квартирных счетчиков, это – штраф!» Но я не забывала сдавать показания, а почти полгода провела в Англии. Зачем управляющему мои «нулевые» квитанции? Пусть пришлет комиссию и убедится, что за эти шесть месяцев я не потратила ни кубометра воды! Я считаю, что штраф несправедлив!»

Комментирует Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Мне приходится часто напоминать людям, что порядок расчетов за воду установлен правилами Кабинета министров № 1013. В этом нормативном акте действительно предусмотрено наказание для жителей, которые не сдали показания квартирных счетчиков воды или не верифицировали эти приборы. В таком случае виновному собственнику квартиры выставляют счет за потребление воды согласно средним показаниям за последние три месяца. Такой порядок сохраняется в течение трех месяцев. На четвертый месяц управляющий должен записать на забывчивого квартировладельца всю разницу по воде. Я получал письма от людей, которые таким образом

получили дополнительные счета на 200-300 и даже 900 евро.

– Разве это правильно?

– Правила Кабинета министров № 1013 применяются в домах, которые не переняты собственниками. Если в доме организовано общество собственников или выбрано уполномоченное лицо и сам дом перенят с баланса самоуправления или государства, владельцы квартир имеют право самостоятельно утверждать методику расчетов за коммунальные услуги.

– Что это значит?

– Жители таких домов не обязаны подчиняться правилам КМ № 1013. Они имеют право общим голосованием отказаться от такого наказания, как дополнительные счета за общую воду для людей, которые забыли сдать показания счетчиков или не верифицировали приборы.

– Предположим, мы решили отказаться от наказаний. Как лучше поступать с соседями, которые забывают сдавать показания счетчиков или не проверяют свои водомеры?

– На примере нашего домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* могу сказать, что лучше всего выставлять таким людям воду по нормативу – по 10 кубометров на каждое задекларированное лицо (шесть кубометров холодной и четыре кубометра горячей воды). Это наказание будет иметь воспитательное значение и в то же время не станет противоречить здравому смыслу. Человек способен израсходовать 10 кубометров воды в месяц, но как можно вылить 200-300 кубометров?

– Как быть, если дом не перенят, однако владелец квартиры

надолго уезжает и не может вовремя сдавать показания?

– Согласно правилам № 1013 хозяин должен заранее предупредить управляющего о своем отъезде. В таком случае домоуправление не имеет права начислять жителю дополнительной платы за воду.

– Даже если счетчики в квартире не верифицированы в срок?

– Да.

– Как вы относитесь к наказаниям для собственников, которые предусмотрены в правилах № 1013?

– Я считаю, что нельзя так жестоко наказывать человека, который всю жизнь честно расплачивался за коммунальные услуги и по чистой случайности либо забыл сдать показания водомеров, либо не отправил приборы на верификацию. Допускаю, можно выставить счет по среднему потреблению или по нормативу (10 кубометров воды на человека). Но в следующем месяце, если человек исправит ошибку, следует обеспечить перерасчет.

– Пострадавшие жители спрашивают, почему управляющий не предупредил их о том, что истекает срок верификации счетчиков, а сразу начал наказывать?

– Домоуправления предупреждают клиентов о сроках верификации. Эту информацию они помещают на квартирном счете. Беда в том, что люди не замечают таких предупреждений. Должен ли управляющий звонить хозяину квартиры с напоминанием? Считаю, что не должен. Это уже вопрос ресурсов каждого предприятия. Но настоящая проблема кроется в другом: сейчас правила Кабина № 1013 вынуждают жителей платить за неполученную услугу. А Закон о защите прав потребителей такого злоупотребления не допускает, согласно ему каждый должен оплачивать только тот товар или услугу, которые действительно использовал. Закон стоит выше правил правительства, поэтому при рассмотрении дела в суде пострадавший человек, думаю, выиграл бы иск и доказал бы, что дополнительного счета за воду оплачивать не должен.

– Значит, нужно защищаться через суд?

– Нет, это дорого и долго. Куда проще и дешевле жителям собраться, перенять дом в свое управление и утвердить более справедливую методику расчета. А если и это сложно, то советую выписать сроки следующей верификации ваших квартирных счетчиков и не пропускать их. Тогда не будет и штрафов. **B**

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ
В Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В
СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ
 Телефон:
29720081

ZENNER®
 ГЕРМАНИЯ
www.spsune.lv
 Продаём и устанавливаем
СЧЁТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА
 опыт работы с 1991 года

- метрологическая проверка, промывка и чистка
- обмен на проверенные • ремонт и регулировка

ПРОДАЖА и УСТАНОВКА немецких радиаторов
 Эксклюзивный дистрибьютор в Латвии – фирма SIA SPS-UNE. Лиц. № 2258-R
 Рига, Юрмалас гатве, 90, офис 125
 Тел.: 67418824, 67427709, 67112446, e-mail: spsune@inbox.lv

Портал
 Рижской ассоциации управляющих
www.RigAA.lv
 Всё про обслуживание жилья
 Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

ЖИЛЬЕ ДЛЯ БЕДНЫХ

Среднему жителю Латвии нужно 25-30 лет отдавать 40% заработка, чтобы купить квартиру



В начале этого года житель Латвии со средней месячной нетто-зарплатой мог купить только серийную квартиру в микрорайоне Риги, тогда как на жилье в центре столицы или в новых проектах таких доходов не хватило бы. Кроме того, такое жилье среднестатистический латвиец может купить лишь при условии, что семья будет выплачивать кредит сообща (то есть имеется супруг, готовый участвовать в выплате жилищного кредита), у семьи нет других кредитных обязательств и имеются накопления в размере по крайней мере 6 тыс. евро для первого взноса.

В микрорайонах Риги цена серийной квартиры составляет примерно 650 евро/кв. м. Чтобы взять в банке кредит в размере 40 000 евро на 10 лет, нужно рассчитывать на первый взнос в размере 6000 евро (15% от суммы кредита), а ежемесячный платеж по кредиту на сумму, например, 35 000 евро составляет 285 евро или 56% от средней нетто-зарплаты жителя Латвии (50% от доходов рижанина), или 28% от доходов латвийской и 25% от доходов рижской семьи (если работающий супруг принимает участие в выплатах). Так как финансовые эксперты не рекомендуют брать кредитные обязательства в размере, превышающем 40% от ежемесячных доходов семьи, можно сделать вывод, что такой кредит может взять только семья и только в том случае, если нет других кредитных обязательств. В недавно представленном исследовании расходов домашних хозяйств столиц стран Балтии Институт финансов частных лиц *Swedbank* также приходит к выводу, что после удовлетворения основных потребностей (жилье, питание и общественный транспорт) на остальные расходы се-

мье в Риге остается 56% доходов, и, если половину этого остатка выделить на выплату кредита, оплата остальных нужд (одежда, образование, культура и отдых) будет уже проблематичной, не говоря уже о так называемой подушке безопасности или создании накоплений.

Меньше вероятность, что такая семья может купить квартиру в новом проекте в микрорайоне (это самое дешевое предложение новых проектов – 1200 евро за кв. м). Если подавать заявку на кредит в размере 79 000 евро, то семья должна иметь значительные накопления – 12 000 евро на первый взнос и, взяв кредит на сумму 65 тыс. евро, будет ежемесячно платить 528 евро, что даже не покрывается средней месячной зарплатой одного работающего (у рижанина после такого платежа по кредиту от зарплаты оставалось бы 47 евро). Это было бы уже 52% общего дохода латвийской или 46% рижской семьи, что не соответствует принципам эффективного управления семейным бюджетом. Чтобы накопить 15% (12 000 евро) на первый взнос за такую квартиру в новом проекте, рижанину, который

получает среднюю нетто-зарплату и каждый месяц направляет на накопления 30% своих доходов, потребуется почти шесть лет.

Эксперты по недвижимости сообщают, что средняя цена жилья в Риге в 2014 году составляла 917 евро/кв.м, а средняя сумма ипотечного кредита – 44 тыс. евро. В конце 2014 года почти половина сделок по покупке квартир проходила в Риге с квартирами площадью от 50 до 100 кв. м.

Банковские аналитики, анализируя доступность жилья, приходят к выводу, что она остается высокой во всех трех балтийских столицах и самой высокой – в Риге. Из тех домохозяйств, которые в прошлом году взяли кредит на покупку жилья, чаще это делали люди в возрасте 26–31 лет с нетто-доходами 1000–1500 евро в месяц. Кредитополучатели чаще покупали типовые квартиры. Почти три четверти кредитополучателей покупали квартиры, построенные до 2000 года. Новые квартиры в последнее время покупались нечасто, что связано со сравнительно небольшим предложением таких квартир и их высокой ценой. **В**

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



Радиаторы **“KERMI”**

скидка 25%
от цены
в магазине!

Германия

Проектирование, доставка,
подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- **Veselibas centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, ул. Каниера, 7
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к2
 - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Ļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirčiems*, 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 департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 июня

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

Рīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
M A B BE C CE D
95. KODS

t. 67334440
www.vipautoskola.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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

ПОЧИНИЛИ СКАМЕЙКУ, ПОСТАВИЛИ ЗАБОР

Как сделать, чтобы во дворе звучал детский смех, а не ругань наркоманов?

А. ШЕВЧЕНКО

Мудрые люди говорят, нет худа без добра. Эту половицу можно отнести к дому по проспекту Курземес, 24. Некоторое время назад управляющий этой пятиэтажки объявил банкротство и не перечислил деньги жителей за тепло. Собственники квартир обнаружили себя по уши в долгах, а предприятие *Rīgas siltums* выставило дому счет на 17 000 евро. Однако беда помогла жителям собраться, и сегодня они не только почти расплатились с долгом, но и благоустроили территорию и установили у дома ограду.

Иметь свою отгороженную территорию – мечта многих жителей многоэтажных домов. Однако мало кто представляет, с какой стороны взяться за дело установки забора. Дому по проспекту Курземес повезло вдвойне: здесь не только имеется обширный двор без сервитутных дорог, но и нашлись собственники квартир, готовые заняться проектом установки ограды.

Под знаком запустения

Пятиэтажка по проспекту Курземес построена в 1975 году и относится к 103-й серии.

– Это было собственное строительство завода им. Попова, – рассказывает старшая по подъезду Анна Дрозд, которая в свое время стала одним из первых новоселов дома по пр. Курземес, 24. – Когда я получила квартиру, внутри ни шпаклевки, ни покраски не было, все приходилось делать своими силами. Но «коробка» построена хорошо. Например, у нас монолитный фундамент, так что дом переживет любые природные катаклизмы.

Еще один плюс «поповских» домов на проспекте Курземес, это большие дворы, озеленение которых проводилось по специальному проекту.

– У нас тут белые и розовые каштаны и разные диковинные сосны, каких даже в ботаническом саду не увидишь, – хвалятся жители.

Тридцать лет назад соседи любили сидеть в уютном дворе на скамейках, молодежь играла на спортивной площадке, а дети катались на качелях. Но прошло время, и двор опустел. Сначала кто-то сломал скамейки, потом и на качели стало страшно смотреть, и одни только каштаны по-прежнему радовали жителей своим

весенним цветением, несмотря ни на что.

Дом «наказали» на 17 тысяч евро

– В это время нами управляла коммерческая организация *Laf namī*, – рассказывает Анна. – Я говорила соседям: «Давайте менять управляющего, ведь наша-то обслуживающая компания ничего не делает, за все годы только один раз в песочницу песка завезла!» Я подсчитала, что при хозяйственном управлении наш дом может каждый год собирать по 10-12 тысяч латов на ремонты. Но жители не проголосовали за уход, побоялись. Ничем хорошим это не закончилось: мы дождалась банкротства компании *Laf namī* и остались без вины виноватыми – в должниках за тепло.

Наркоманы избили дворника

В тот критический момент дом выбрал в управляющие компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Дела с долгами начали поправляться, но в первый год до двора руки не доходили. Ограду жители задумали ставить прошлой весной, когда приключилось несчастье.

– У нас рядом с домом был магазин *SuperNetto*, туда местные ребята ходили за спиртным, – рассказывает Анна. – А по пути заворачивали в наш двор посидеть. Ладно бы просто сидели, так ведь еще и мусорили и двери нам разрисовали.

Однажды к такой шумной компании подошла дворник, сделала замечание: «Ребята, не шумите, иначе полицию вызову». А парни вместо ответа подошли и начали женщину бить:

один ударил ногой с разворота в голову, другой пнул в грудь.

– Подбежала наша соседка и тоже получила ногой в голову, – вспоминает старшая по подъезду. – Меня это так разозлило! Что же мы, овцы разве? Полиция мерзавцев задержала, уголовное дело завела, но мы так и не знаем, что с этими парнями стало дальше дальше. А дворник наша, женщина в возрасте, четыре недели в постели отлежала. И откуда только такие люди берутся?.. Полицейские объяснили – наркоманы!

За ограду проголосовало большинство

После происшествия жители домов на пр. Курземес, 24 и 22 решили, что двор пора огородить. А ведь иначе что получается? Молодежь под окнами спиртное распивает, а мамочки с детьми даже выйти боятся!

– Сначала мы провели голосование. В нашем доме установку забора поддержали 87% собственников квартир, у соседей – тоже больше половины. Мы решили, что внесем дополнительные деньги на эти работы, распределим плату по квартирам. В среднем на каждого хозяина пришлось по 50 евро, – говорит Анна.

«В Стройуправе работают доброжелательные люди!»

С протоколом общего голосования Анна отправилась в Государственное приватизационное агентство, чтобы разобраться, кому принадлежит двор. Оказалось, что вся земля по планам – собственность самих жителей («Мы и не думали, что такие богатые, – говорят они сегодня, – по привычке считали, что наша только земля под самим домом. А выяснилось, что мы крупные землевладельцы!»)

Убедившись в праве жителей распоряжаться двором, Анна пошла в рижскую Стройуправу, где получила техническое задание на установку забора. Сейчас она говорит, что готовилась к большой бюрократической волоките, но в Стройуправе обошлось без задержек:



ЦИТАТА

«А вообще все благоустройство началось с реставрации скамейки. Мы с супругом присмотрели в обычном строительном магазине доски шириной 9,5 и толщиной 4,5 сантиметра. Муж под моим чутким руководством распилил материал и сколотил новую скамейку. Для этого понадобилось всего пять досок да умелые руки. Цена вопроса – 28 евро за доски. Плюс я немного потратилась на краску. Зато теперь нашим жителям есть, где посидеть и обсудить дальнейшее благоустройство дома!» Анна Дрозд

– Там работают доброжелательные люди, спасибо им, что все понято разъяснили!

Далее Анне по поручению жителей пришлось найти архитектора, который разработал проект забора и занялся дальнейшим согласованием документов. Правда, дополнительные сложности возникли с демонтажом перекрытия-навеса между двумя домами (на его месте в будущем должны появиться ворота для проезда оперативного транспорта). Оказалось, что на демонтаж тоже нужен проект, а сами работы стоят чуть не столько же, сколько установка забора. Однако активисты все-таки нашли строителей, которые согласились убрать панель подешевле, а заодно и подрезали кусты во дворе.

Домоуправление привезло чернозем

– Весь проект вместе с оплатой услуг архитектора обошелся жителям в 4500 евро, – рассказывает Анна. – Теперь планируем открыть вторые

выходы из подъездов, чтобы жители прямо с лестницы могли попасть во двор. Соседи, которым это нужно, смогут заказать ключи от калитки. А в будущем, когда тут совсем не станет случайных прохожих, хотим сделать отмостку и оштукатурить цоколь.

На последнем субботнике жители совершили маленький подвиг: наконец-то выкопали из земли все железяки, оставшиеся во дворе еще со времен строительства дома. А мужчины вошли во вкус и заново перекопали спортивную площадку. Домоуправление завезло туда несколько машин чернозема и посеяло несколько килограммов семян. Через месяц деткам будет, где побегать босыми ножками по травке.

– Кстати, про детей, – говорит Анна. – Когда я была молодой, во дворе гуляло много малышни. А потом ребятшек не стало. Мы уж подумали, что их в доме просто нет. Но стоило мне отремонтировать качели и поставить скамейку, как стали появляться и детки. Теперь наша цель – чтобы во дворе звучал детский смех, а не ругань наркоманов. **B**

ДОВЕРЕННОСТЬ: ЗАВЕРЯТЬ ИЛИ НЕ ЗАВЕРЯТЬ?

Собственник квартиры может свободно передать свое право голоса на общем собрании другому человеку! Но встречаются подводные камни...

Илона МИЛЛЕР

Активные жители, которые благоустраивают свои многоэтажки, знают: вся власть в отдельном доме принадлежит общему собранию собственников. Если большая половина хозяев квартир проголосовала за ремонт – работам быть! Если же большинство осталось равнодушным, то крыша продолжит течь, а входные двери – хлопать. Итак, жителям важно быть дружными и проявлять инициативу. Но оказывается, даже в дружном соседском коллективе провести голосование не так-то легко!

«Нормы неясны или не работают!»

Светлана Лисивненко, представитель общества собственников *Vidzemes aleja 7* рассказала, с какими сложностями сталкивается при обсуждении ремонтов с соседями:

– В нашем доме давно существует общество собственников. И мы за эти годы поняли, как важно принимать решения на общем собрании собственников. За последние годы мы таким образом выполнили очень много ремонтных работ. Жители голосовали за новые двери, за косметический ремонт и т.п., сообща решали, как оплачивать это благоустройство, а домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* наши пожелания выполняло.

Но все чаще и чаще мы сталкиваемся с трудностями при организации голосования за работы в доме. Почему? Да потому, что некоторые нормы Закона о квартирной собственности, которые определяют порядок принятия решений в любом доме, очень неясно прописаны. Есть и такие положения, которые сформулированы понятно, однако здесь другая беда: за нарушение этих норм не предусмотрено никаких наказаний, вот они и не работают!

Хозяин ОБЯЗАН принимать участие

– Первая трудность, с которой сталкиваются активисты во многих больших домах, это отсутствие реальных хозяев, – говорит Светлана Лисивненко. – Законом о квартирной собственности предусмотрено, что каждый хозяин ОБЯЗАН принимать участие в управлении, содержании и эксплуатации жилого здания, а также оплачивать коммунальные услуги. Очень многие квартирновладельцы эту норму не выполняют.

Приведу в пример наш 71-квартирный дом. Мы столкнулись с тем, что треть нынешних жителей – наниматели. А настоящие хозяева или живут в других городах Латвии, или уехали за границу и стали недосыгаемыми. Они не принимают участия в общих собраниях, не голосуют за благоустройство и не выдают соответствующих полномочий нанимателям квартиры.

Не нужно даже нотариальное заверение

– Тут надо заметить, что согласно Закону о квартирной собственности владелец жилья имеет право поручить любому другому человеку участвовать вместо себя в общих собраниях, голосованиях и т.п. Для этого подобный пункт нужно либо прописать в договоре найма, либо предусмотреть в особой доверенности.

Важно понимать: закон позволяет владельцам квартир выписывать упрощенные доверенности на представительство их интересов. Такие документы не нужно заверять у нотариуса. Нигде больше, кроме как на общих собраниях по дому, уполномоченное лицо использовать такую доверенность не может, поэтому для собственника это совершенно безопасно.

Владельцам плевать?

– Несмотря на достаточно простую процедуру передачи полномочий, многие хозяева жилья уезжают из дома, из Риги, из страны и не оставляют на месте своего представителя, который позаботился бы о квартире и участвовал в общих собраниях собственников квартир. Если бы речь шла об одной-двух квартирах в каждом доме, это можно было бы перетерпеть. Однако в нашем доме живет

30–35% нанимателей! Это значит, что во время голосования около трети квартир «выпадает» из процесса принятия решений.

С протянутой рукой за... подписями

– Когда мы создали общество собственников и переняли дом с баланса самоуправления, то столкнулись с целым кругом вопросов, которые жители могут решить только сообща. Законом предусмотрено, что для решения любого такого вопроса нужно одобрение большей половины СОБСТВЕННИКОВ квартир либо их доверенных представителей. А некоторые вопросы можно решить только голосами 2/3 или даже 100% собственников.

Мы несколько раз созывали очное общее собрание и убеждались в том, что не можем набрать нужное количество голосов ни «за», ни «против» определенных решений. Для того, чтобы упростить процесс, мы воспользовались нормой Закона о квартирной собственности, согласно которой вместо общего собрания можно проводить письменные опросы. Подготовили опросные листы, пошли по квартирам! Это оказалась очень изнурительная работа, связанная с большими унижениями. Люди быстро привыкают к тому, что правление дома от них чего-то хочет, и встречают нас на пороге со словами: «Нам некогда!.. Зачем вы снова пришли? Нам ничего не надо!..» У нас в правлении менялись люди, потому что не выдерживали такого отношения соседей.

Доверенности без контроля

– А еще в связи с невозможностью собрать кворум мы очень скоро столкнулись с таким явлением, как подделка доверенностей. В законе не сказано, что такая доверенность должна быть заверена нотариально, поэтому появляются разночтения. Например, в Рижской думе консультанты дают противоположные объяснения: один говорит, что любую доверенность нужно заверить, а другой – что в нотариальном заверении нет нужды.

У нас бывали следующие ситуации: человек живет в квартире родственников. Самого родственника мы никогда не видели. И вот жилец приносит доверенность от квартирновладельца: «Я

такой-то такой-то доверяю такому-то представлять свои интересы в вопросах обслуживания и управления домом». Но как проверить, что доверенность настоящая?

Хорошо, поначалу-то мы принимали все доверенности. Но потом оказалось, что человек, которого владелец квартиры уполномочил представлять его интересы, в свою очередь выдавал доверенность следующему лицу – соседу. Что ж, мы и такую доверенность были готовы учитывать, но... Обнаружили, что оба документа написаны одинаковым почерком! То есть налицо явная фальсификация.

Оружие в руках агрессивного меньшинства

– Обидно, что подобным мошенничеством занимаются, как правило, люди, которые сами не принимают созидательного участия в содержании дома и могут только ругать настоящих активистов. Такие люди собирают доверенности равнодушных или отсутствующих собственников и таким образом могут аккумулировать достаточное количество голосов, чтобы мешать конструктивной работе в доме. Например, у нас в доме агрессивное меньшинство всего лишь пять человек, они противятся всем улучшениям. Но они смущают и тех людей, которые просто равнодушны. Мы, конечно, продолжаем работать, но продвигать позитивные идеи становится очень сложно.

Что же делать?

– Практика показывает, что заверить доверенность у нотариуса действительно слишком трудно и дорого для жителей, но и бесконтрольная выписка документов пользы не приносит. Мы предлагаем законодателям и правительству рассмотреть поправки к правилам Кабинета министров или Закону о квартирной собственности, в которых было бы предусмотрено, что подобные доверенности имеют силу в случае, если заверены правлением дома или управляющим! Передача голоса собственника должна быть законной и кон-

тролируемой. Мы выслали свои предложения Министерству экономики, однако ответа так и не получили, хотя прошло больше трех месяцев.

Отвечает Министерство экономики

По нашей просьбе инициативу общества *Vidzemes aleja 7* прокомментировал Мартиньш Аудерс, руководитель отдела жилищной политики Министерства экономики.

– Мы считаем, что нет нужды менять нынешний порядок выдачи доверенностей, предусмотренный Законом о квартирной собственности. Если бы законодатели потребовали нотариального заверения подписей на таком документе, то это принесло бы жителям дополнительные расходы. Вдобавок такое требование снизило бы количество собственников квартир, которые участвуют в общих собраниях или голосованиях (например, если человек уехал за границу и оставил в Латвии своего представителя).

– **А можно ли поручить заверение доверенностей управляющему?**

– Нет, заверение подписей нельзя поручать другому частному лицу (члену правления общества или управляющему). В отличие от нотариусов, которые принадлежат к судебной системе, частные лица не имеют права заверения документов.

– **Что же делать, если управляющий или члены товарищества сталкиваются с доверенностями-подделками?**

– Если появляются такие подозрения, управляющий или представитель общества собственников должны обращаться с соответствующим заявлением в полицию. В Уголовном законе предусмотрено наказание за подделку документов. **В**



СКОЛЬКО СТОИЛА ЗИМА

Rīgas siltums продал рижанам больше тепла, чем в прошлом году!

Отопительный сезон в цифрах и фактах



Марина МАТРОНИНА

Нынешняя зима выдалась умеренной, и это принесло владельцам и нанимателям квартир большое облегчение. Во-первых, люди практически не мерзли, даже если по опыту прошлых лет и боялись недотопов. Во-вторых, почти все мы надеялись сэкономить на счетах за тепло. Однако на проверку выходит, что предприятие *Rīgas siltums* поставило рижанам даже больше теплотенергии, чем в сезоне 2013/2014 гг. Больше выписано и счетов – на 3,3 миллиона евро. Мы выяснили, как прошел отопительный сезон.

До норматива не дотянули

Нормунд Талцис, глава *Rīgas siltums*, рассказывает, что закончившийся отопительный сезон стал для предприятия 19-м:

– Централизованная система теплоснабжения Риги была создана в конце пятидесятых, когда была построена ТЭЦ-1 и проведены первые теплотрассы. Однако наше предприятие является поставщиком тепла только 19 лет.

– **Что было характерно для минувшего отопительного сезона?**

– Его определяют две важные цифры. Во-первых, отопление подавалось в дома на протяжении 207 дней. Получается, что это второй самый длинный отопительный сезон в нашей истории (самый длинный продолжался 210 дней). Ученые считают, что в наших широтах отопительный сезон должен продолжаться 203 дня. Во-вторых, средняя нормативная температура с октября по апрель для Риги обычно держится на уровне 0 градусов. Однако этот сезон был намного теплее нормативного – средняя температура составила +3,1 градус.

– **Значит, вы должны были продать рижанам меньше тепла, чем обычно!**

– Мы действительно планируем бюджет с учетом наружной температуры в 0 градусов, и теперь ясно, что бюджет *Rīgas siltums* не выполнен, что отзовется на результатах года. Но все-таки сезон был для поставщика более удачным, чем прошлый, когда средняя наружная температура составила +3,4 градуса. Зима 2013/2014 года была самой теплой за всю историю *Rīgas siltums*!

Кое-кто продолжает греться

– **Когда отопительный сезон считается законченным?**

– Когда от отопления отключаются больше 50% пользователей. Но и в начале мая около 24% наших клиентов продолжали получать тепло. Они использовали новые теплоузлы, которые помогают подключать тепло только в то время, когда наружная температура опускается ниже нормативной.

– **Теперь о цифрах. Скажите, сколько тепла вы передали рижанам?**

– В нынешнем сезоне мы продали 2,4 миллиона мегаватт-часов теплотенергии, что несколько больше, чем в прошлом году. Для сравнения: если бы наружная температура была близка к нормативному нулю, то *Rīgas siltums* мог бы продать потребителям почти три миллиона мегаватт-часов. Часть тепла мы продаем и летом, за счет нагрева горячей воды, поэтому общая реализация в 2015 году будет лучше, чем годом ранее.

Сколько теряют по пути?

– **Многие считают, что нам приходится дорого платить за тепло, потому что часть энергии теряется по пути к потребителю, в теплосетях. Что вы делаете, чтобы снизить потери тепла?**

– В этом году согласно прогнозу в сетях будет потеряно 400 000 мегаватт. Если же смотреть только на отопительный сезон, то окажется, что мы потеряли в сетях на 16 000 мегаватт-часов меньше, чем в прошлом сезоне. И это при условии, что доставили потребителям на 100 000 мегаватт-часов больше!

– **Что это значит в абсолютных цифрах?**

– Сегодня общие теплотенергии составляют всего 13% от общего количества проданного тепла. Например, в сезоне 1996/1997 года мы теряли целых 25% теплотенергии.

– **А как можно сэкономить эти 400 000 мегаватт?**

– Для того, чтобы экономить тепло и деньги жителей, мы реконструируем теплотенергии. Всего в

Риге около 800 километров тепловых магистралей, из которых только 683 километра принадлежат *Rīgas siltums*. Мы вкладываем средства в модернизацию этих сетей и заменили уже 56% или 381 километр. Но нас очень беспокоит состояние теплотенергии, которые находятся в собственности пользователей и используются для подачи нашего тепла – это 117 километров коммуникаций, которые на сегодняшний день никак не обновляются. Это значит, что здесь и происходят теплотенергии и возможны аварии в холодное время.

Внимание, реконструкция!

– **Предположим, на частные теплотенергии вы повлиять не можете. А продолжите ли реконструировать свои магистрали?**

– Да, этим летом мы планируем заменить 10 километров теплотенергии и планируем уже в следующем отопительном сезоне сэкономить на этом до 11 000 мегаватт-часов теплотенергии. Самые большие работы пройдут по следующим адресам:

■ ул. Юглас на участке от ул. Квелес до ул. Малиенас (здесь теплотрасса проходит по середине улицы, поэтому ожидаются ограничения движения и транспортные пробки);

■ от улицы Булту до ул. Авиацияс (небольшие улицы, где больших проблем в организации движения не ожидается);

■ ул. Маскавас от ул. Маскавас, 264 до ул. Эглайнес (теплотрасса проходит по зеленой зоне, поэтому ограничение движения возможно только для одной полосы ул. Маскавас);

■ ул. Триядибас от ул. Ранья дамбис до ул. Кугю (здесь улица очень узкая, теплотрасса проходит под проезжей частью, ожидаются большие транспортные пробки).

– **Закон об энергетике позволяет собственникам отключаться от центрального отопления целым домом. Скажите, многие клиенты от вас уходят?**

– Приходит к нам больше клиентов, чем уходит. В этом году мы собираемся подключить к сетям *Rīgas siltums* новые дома и офисы, которые станут потреблять около 25 мегаватт-часов теплотенергии. Одновременно от нас ушли клиенты, потреблявшие только шесть мегаватт-часов теплотенергии. Как правило, это дома, в которых начинается реконструкция, пустующие здания и жилые дома, собственники которых сообщают, что переидти на альтернативное отопление.

Будут и ремонты в домах

– **Осталось 150 дней до начала следующего отопительного сезона. Что *Rīgas siltums* делает, пока наши батареи отключены?**

– Впереди у нас большая подготовка к следующему отопительному сезону. Для этого мы

Сколько тепла продают рижанам? (тысяч мегаватт-часов)

2010/2011	2898
2011/2012	2635
2012/2013	2833
2013/2014	2378
2014/2015	2470

проводим работы как на собственных теплотенергиях, так и в теплоузлах тех домов, которые доверили нам обслуживание внутренних теплотенергий.

– **Много таких домов?**

– Много, более 3800! Жители любого дома, теплотенергии которых находятся в нашем обслуживании, могут ознакомиться со списком запланированных ремонтных работ на нашем сайте www.rs.lv. Для этого достаточно ввести свой адрес. Правда, мы не можем информировать клиентов о краткосрочных ремонтах, которые проводит управляющий или сами жители (например, о замене батарей).

– **Какие у вас еще задачи на лето?**

– Поскольку мы еще не модернизировали все магистральные теплотенергии Риги, то *Rīgas siltums* приходится проводить летние гидравлические проверки, которые помогают выявить слабые места наших коммуникаций. Вот расписание самых больших проверок весной и летом 2015 года:

- ТЦ «Даугавгрива» – 26.05.2015
- ТЦ «Зиепниекалнс» – 02.06.2015
- ТЦ «Иманта» – 16.06.2015
- ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2 – 30.06.2015
- ТЦ «Вецмилгривис» – 27.07.2015

«Зеленое» тепло сдерживает тариф

– **Несколько лет назад вы запустили производство тепла из возобновляемых ресурсов. Оно себя оправдало?**

– Это помогло снизить тариф. Если говорить о числах, то сейчас мы производим 58,5 мегаватт теплотенергии за счет щепы, это примерно 7,7% от общего количества. Сейчас планируем

ЛА?

новые работы, которые помогут нам производить больше «зеленого» тепла и собственного электричества.

Эксперимент на улице Улброкас

– В прошлом году вы обещали запустить пилотный проект по установке алокаторов (устройств, которые учитывают пропорцию потребления тепла для каждой батареи дома и помогают более справедливо распределить плату за отопление между жителями). Что слышно об этом эксперименте?

– Мы успешно завершили пилотный проект по установке алокаторов по ул. Улброкас, 13, корпус 5. Кстати, взялись мы за это, потому что хотим помочь нашим потребителям более рационально использовать наш продукт.

– Не совсем работа для *Rīgas siltums*, не так ли?

– Отчего же? В 1996 году, когда *Rīgas siltums* был основан, в столице началась программа модернизации теплоузлов. Мы активно вступили в этот процесс, и сегодня при нашем участии в столице модернизировано 99,9% теплоузлов (пока реконструкция не коснулась только 16 агрегатов). Благодаря этому в теплоузлах можно регулировать температуру отопления во всем доме. Теперь мы просто идем дальше – и от регулирования подачи тепла в подвале переходим к регулированию в самих квартирах.

504 алокатора

– Значит, теперь вы поверили в алокаторы?

– Мы поверили в решения, которые помогают людям определять температуру в жилье и экономить на оплате услуги. В прошлом году мы установили алокаторы (распределители тепла) в новом доме по улице Улброкас, который был построен для нужд очередников и принадлежит

Рижской думе. Это новый и теплый дом – для сравнения, в прошлом году жители платили за отопление в среднем 0,53 евро с квадратного метра. По улице Улброкас имеются три совершенно одинаковых дома, поэтому мы могли удобно сравнивать количество тепла, потребленного жителями многоэтажки, где установлены алокаторы, с количеством тепла, которое получили жители соседних домов без учетных приборов.

В экспериментальном 168-квартирном доме мы установили 504 алокатора. Нам повезло, что в доме изначально были смонтированы радиаторы с терморегуляторами. Сам алокатор всего лишь учитывает пропорциональное количество тепла, полученное жителями через каждый радиатор. Настоящим инструментом экономии становится именно терморегулятор, с помощью которого жители могут настроить температуру батареи. Есть у жильца возможность заплатить и хочется погорячее – он открывает терморегулятор на полную мощность. Если не нравится жара или хочется сэкономить – прикрывает батарею.

– Как изменились расходы жителей на отопление после установки алокаторов?

– Поскольку зима была теплой, то многие жители закрывали батареи полностью и платили только за общий компонент отопления (стоимость потерь тепла в сети и отопления помещений общего пользования, ставка которой является плавающей в зависимости от наружной температуры). Для таких квартир средние затраты на отопление составили 0,27–0,36 евро за квадратный метр. Большинство жителей все-таки пользовались батареями, но умеренно и заплатили 0,36–0,66 евро с квадратного метра. Были и такие семьи, которые открывали батареи на максимум даже в теплые дни – в таких счета могли подняться даже до 1,13 евро с квадратного метра. Однако по нашим наблюдениям, среди таких людей много клиентов социальной службы, которые получают квартирное пособие.

Максимальная экономия – в первый год

– Каковы ваши выводы?

– Установка алокаторов снизила общее потребление тепла в доме примерно на 20%. Прак-

тика показывает, что в первые годы после установки алокаторов некоторые квартиры экономят очень много денег, но потом ситуация выравнивается, экономия становится не столь очевидной. Дальше жители используют регулирование в зависимости от желаемого уровня комфорта и финансовых возможностей.

– Предположим, я закрываю батарею, потому что хочу экономить. Но ведь за какую-то часть тепла мне придется заплатить все равно?

– Плата за отопление состоит из двух частей – из пропорционального количества тепла, полученного через батареи, которое учитывают алокаторы, и из общего компонента. В некоторых домах эти пропорции устанавливаются решением жителей как 50 на 50, 60 на 40, так и 70 на 30. При этом появляется большая разница между платой для семей, которые полностью закрывают батареи, и жителями, которые активно пользуются теплом. Для того, чтобы распределить плату максимально справедливо, мы и ввели плавающую пропорцию, которая зависит от наружной температуры.

Долги – 5,5 миллионов евро

Коммерческий директор *Rīgas siltums* Татьяна Кулешова рассказала о тепловых долгах, которые жители Риги накопили по состоянию на 12 мая 2015 года:

– Потребление теплоэнергии в этом сезоне больше на 4%, чем в прошлом году. Мы выписали счета на сумму 158 миллионов евро, это на 2% или на 3,3 миллиона больше, чем годом ранее. В целом платежная дисциплина пользователей стабилизировалась. К сожалению, долги увеличиваются в зимние месяцы, но жители постепенно погашают их к началу следующего отопительного сезона.

– Велики ли общие долги рижан?

– В этом сезоне потребители накопили долгов на 5,5 миллионов евро, процент оплаты составил 96,2%, это немного хуже, чем в прошлом году. Но надо сказать, что долг – динамичный, он меняется каждый день, большую роль играет, например, количество выходных. Например,

в мае вся страна пять дней отдыхала, и жители в это время, конечно, не спешили в банк, чтобы заплатить счета.

Жители не должны терять контроля

– А не получается ли так, что жители платят за тепло, а управляющие не перечисляют плату *Rīgas siltums*?

– Мы постоянно проводим мониторинг долгов, высылаем предупреждения о долгах, созваниваемся с управляющими по телефону. А чтобы не случилось так, как вы говорите, мы много лет мы информируем об общем долге дома и владельцев квартир. Не нужно обижаться на эти письма! Мы совсем не хотим задеть чувства людей, особенно – тех, которые честно оплачивают все услуги. Письма высылаем, чтобы побудить наших клиентов тщательнее следить за действиями управляющих и проинформировать о ситуации. И мы благодарны управляющим, которые своевременно оплачивают всю полученную теплоэнергию!

– Что делать, если мы получим письмо *Rīgas siltums* с предупреждением о долгах дома? Должен ли житель, который честно за все заплатил, беспокоиться?

– Все собственники квартир такого дома должны беспокоиться и требовать информации от управляющего, чтобы понять, почему счет не оплачен. Жильцы не должны терять контроля над ситуацией.

– Какие новости насчет будущего тарифа на теплоэнергию?

– Размер выписанных счетов действительно зависит не только от количества теплоэнергии, поставленной жителям, но и от тарифа на тепло, который на 82% зависит от стоимости природного газа. Сейчас стоимость газа понижается, а значит, понижается и тариф. Для сравнения, в этом году тариф на 4% ниже, чем в 2013 году. В мае он останется таким же низким, как в марте и апреле (53,68 евро за мегаватт-час), а согласно прогнозам *Latvijas gāze* к июлю снизится до 49,04 евро за мегаватт-час. При этом напоминаю, что наш тариф на 21% ниже, чем в Вильнюсе, и на 14% ниже таллинского. **В**

Сведения о последних пяти отопительных сезонах в Риге

Сезон	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	
Начало	12.10.2010	14.10.2011	12.10.2012	11.10.2013	06.10.2014	
Конец	21.04.2011	23.04.2012	23.04.2013	28.04.2014	30.04.2015	
Продолжительность, дни	192	193	194	200	207	
Средняя температура за месяц	Октябрь	5,2	7,1	6,7	8,7	6,9
	Ноябрь	3,3	5,1	4,7	5,3	3,1
	Декабрь	-5,8	2,6	-3,9	2,7	-0,2
	Январь	-2	-2,3	-5,3	-5,1	-0,1
	Февраль	-7	-7,6	-0,8	1,1	0,8
	Март	0,8	2	-3,8	4,7	4,6
	Апрель	6,1	5,6	4,2	8,4	6,9
Средняя температура в течение сезона	-0,4	1,4	-0,3	3,4	3,1	

«НАС ЗАСТАВЛЯЮТ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ТЫСЯЧИ ЕВРО»

Жители жалуются, что хозяева земли придумали, как без хлопот получать максимальную прибыль



Лиене ВАРГА

Похоже, что владельцы земли под многоквартирными домами нашли новый способ, как побольше заработать на жителях. Они не торопятся предлагать собственникам квартир договор аренды земли, а через несколько лет обращаются напрямую в суд – «А подайте нам законную плату за аренду в размере 6% от кадастровой стоимости участка за все прошедшие годы!» Таким образом землевладельцы могут не только получить от жителей максимально разрешенную арендную плату, но и списывают на них все судебные издержки.

«Как мы оказались в должниках?»

В похожую ситуацию попали наши читатели из дома по улице Структору, 15. Небольшой шестиквартирный дом стоит на хозяйской земле и с 2011 года не имеет договора аренды.

– За последние годы мы сменили несколько обслуживающих компаний. Управляющий, с которым мы работали в 2011 году, позаботился заключить договор аренды с владельцем земли, и мы честно оплатили счета – вышло по 300 латов с квартиры, – рассказывает Галина. – Но другие управляющие

позже не искали хозяина, поэтому мы не получали других счетов и много лет жили спокойно.

Однако мнимый покой обернулся кошмаром.

За дело взялись администраторы неплатежеспособности

Поскольку арендного договора за 2010 год у жителей дома по ул. Структору не было, они поневоле оказались в должниках.

– Теперь мы узнали, что представители землевладельца обрати-

лись в суд и требуют, чтобы мы заплатили огромные деньги за аренду земли в 2010 году, а также грозят исками за весь период после 2011 года! Разве это справедливо, если за все это время хозяин пальцем о палец не ударил, чтобы достичь с нами соглашения? – возмущены жители дома.

Неприятный нюанс заключается в том, что собственники квартир не переняли дом с баланса государства, поэтому хозяин должен был обращаться даже не к собственникам квартир, а к управляющему, который и имел все полномочия заключать договор. Однако по какой-то причине стороны

так и не встретились ни в 2010, ни в 2012 году, ни позже.

Теперь настоящий владелец объявил себя банкротом, и за дело принялись администраторы неплатежеспособности, с которыми шутки плохи. Они-то и стараются отсудить у жителей тысячи евро, чтобы покрыть долги банкрота, и от своего не отступятся.

Хозяин на уступки не идет

Теперь поздно выяснять, кто виноват в отсутствии договора. Ведь представители владельца так или иначе потребуют, чтобы расплатились жители.

– Получилось, что нам никогда не предлагали договора, плата за аренду не обсуждалась, – рассказывает Галина, – а теперь хотят получить самую большую сумму!

Напомним, что размер арендной платы за землю устанавливается по соглашению сторон. Если же соглашение не достигнуто, то владелец участка согласно Закону о земельной реформе имеет право обращаться в суд и требовать, чтобы договор был заключен в принудительном порядке. В таком случае ежегодная плата жителей за аренду будет установлена в размере 6% от кадастровой стоимости участка.

– И теперь мы серьезно переплатим из-за нерасторопности самого владельца, – считают в доме по ул. Структору, 15. – В 2011 году, когда домоуправление все-таки озаботилось заключением договора, аренд-

ная плата по соглашению составила всего 4,9% от кадастровой стоимости участка! А теперь нам как нарушителям выставили счет по умолчанию – на полную сумму в размере 6% от кадастровой стоимости участка.

1000 евро ни за что

Если жильцы проигрывают в суде, то им придется оплатить не только стоимость аренды, но и услуги адвокатов, обслуживающих представителей землевладельца, и штрафные проценты.

– Отличный бизнес строят эти ребята! – возмущена Галина. – Мы переплачиваем около 1000 евро ни за что!

К сожалению, защититься от произвола почти невозможно. Заключение арендного договора является взаимной обязанностью собственников дома и землевладельца. Если возник спор о наличии арендных отношений в прошлом, дело рассматривается в суде. Именно суд имеет право решить, должны ли жители платить хозяину, который много лет не давал о себе знать, и за какой именно срок ему полагается плата.

Какое мнение у Верховного суда?

В обсуждении подобных вопросов принято ссылаться на решение гражданского департамента Сената Верховного суда от 25 февраля 2009 года. Рассматривая дело Nr. SKC-71, Верховный суд признал: «В соответствии с 1-4 пунктами 14-й статьи Гражданского закона в подобных случаях вла-

А как у муниципального домоуправления?

Часто владельцы квартир в Риге считают, что к их дому прирезали слишком большой участок хозяйской земли. Ситуацию комментирует Даце Эрдмане, руководитель отдела аренды земли Rīgas namu pārvaldnieks:

– Имеются два решения. Жители могут ждать 1 июля 2015 года. К этому дню в Латвии появятся правила, по которым в каждом отдельном самоуправлении будут пересматривать функционально необходимые участки земли под многоквартирными домами. Законом уже предусмотрено, что такого пересмотра могут просить как владелец земли, так и сообщество собственников квартир каждого дома.

– Какое второе решение?

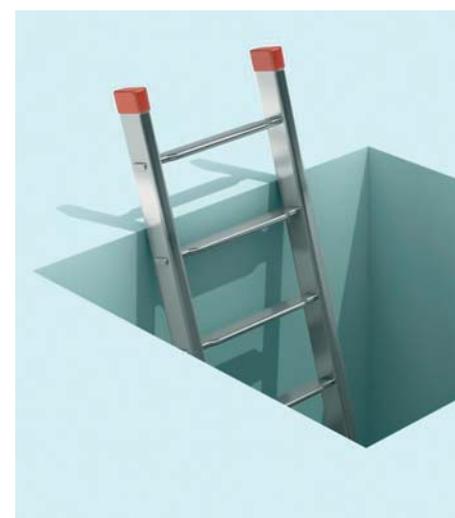
– Жители могут требовать уменьшения участка через суд. Но это долгий процесс. Сейчас нам известно только об одном доме, который дошел с такой жалобой до суда. Мы сами с нетерпением ждем решения по этому делу, чтобы понять, как дальше представлять интересы наших жителей.

ЖИТЕЛИ НАШЛИ ЛИШНИЕ 300 «КВАДРАТОВ» ЗЕМЛИ!

Жители дома по ул. Структору обнаружили еще одно возможное нарушение со стороны землевладельца. При приватизации квартир в Государственном приватизационном агентстве было подсчитано, что дому необходим функциональный участок размеров в 600 квадратных метров.

Однако теперь представители землевладельца требуют от жителей платы за участок, размер которого в полтора раза превосходит первоначальный: 915 квадратных метров. В домоуправлении, обслуживающем дом по ул. Структору, 15, нам сообщили, что обращались за пояснениями в Агентство приватизации. Однако чиновники признались, что четкого плана границ участка у них не сохранилось, поэтому и определить, за что платят жители, очень сложно.

Для доказательства своей правоты собственникам квартир придется требовать, чтобы владелец земли перемерил участок, если же он откажется – обращаться в суд. **B**



О!»

КОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ?

Выясняем, почему нам не хватает жилья, если 20% квартир в Латвии пустует

О. БЛУКИС

В Латвии сложилась уникальная ситуация: жители не могут позволить себе покупку квартиры, однако 20% жилья в стране пустует. «Почему бы не отдать эти дома и квартиры нуждающимся?» – спрашивают наши читатели. Мы разобрались в том, кому принадлежат бесхозные квартиры и кто имеет на них право.

Сказки о пустых квартирах

Последняя перепись населения показала, что в Латвии чуть больше миллиона единиц жилья, из которых 20,8% пустует. Меньше всего покинутых домов и квартир в Риге (16,8%), больше всего в Латгалии (23,4%).

Если собственники продолжают платить по квартирным счетам, жилище может десятилетиями стоять пустым. Новые хозяева или жильцы появятся тут только в случае, если хозяева перестанут оплачивать квитанции домоуправления и квартира по решению суда будет выставлена на аукцион за долги.

Однако в Латвии есть еще одна категория временно пустующего жилья. Это квартиры, которые после смерти владельца остались бесхозными или перешли в собственность государства. Это весьма таинственный жилой фонд, о котором слагают мифы.

Долг оплатим... все мы

Интересную историю о таких пустых квартирах рассказал нам Евгений Богданов, управляющий из Юрмалы:

– В домах под моим управлением годами пустуют государственные квартиры. За ними накапливаются долги по отоплению и обслуживанию. У меня есть конкретный пример – квартира в доме по улице Райня, 50 в Юрмале. Владелец этой квартиры в далеком 2008 году попал под поезд, а родственники от наследства отказались. С тех пор квартира стоит без жильцов.

Брошенное жилье перешло во владение государства, а именно Агентства приватизации. На начало 2015 года за этим пустым жилищем накопился долг по коммунальным платежам в размере 10079,36 евро. При этом ключи от квартиры находятся у меня, а Агентство приватизации никаких мер не принимает и денег не платит. Вдумайтесь: жилплощадь шесть лет держат незаселенной! Наконец я написал в Агентство приватизации письмо на 377 листах с приложением

счетов за прошлые годы, но ответа не получил.

Почему такие квартиры сразу не отдавать нуждающимся людям, которые могут сами платить за отопление и коммунальные услуги?

Абсурд в квадрате

Правду о бесхозных квартирах Латвии рассказала Ивета Камина, представительница Агентства приватизации. По ее словам, проблема была очень болезненной до середины 2013 года. Однако приняты поправки к нормативным актам, и теперь невозможно представить, что какая-нибудь квартира без хозяина пустовала годами.

– Откуда вообще появляются бесхозные дома и квартиры?

– Как правило, это имущество, хозяин которого умер, наследники же либо отсутствуют, либо не желают перенимать наследство.

– Как так, «не желают перенять»?

– По закону любой человек может отказаться от наследства. Это нередко происходит, если имущество отягчено кредитами и долгами, ведь вместе с квартирой наследник обязан перенять и обязательства прежнего владельца.

– Хорошо, но что происходит с бесхозными квартирами? Почему они так долго стоят пустыми?

– Недвижимость достается государству. Большая часть такого имущества отягчено долгами. Интересно, что до 2013 года в законах не объяснялось, как следует поступать с такими обязательствами. Государство отвечало по ним только в объеме средств, полученных от реализации бесхозного имущества с аукциона. Предположим, за квартирой была закреплена ипотека на 10 000 евро, но при продаже нам удавалось выручить за нее только 1000 евро. Что было делать с кредиторами?

– Получалось, что новый собственник покупал бесхозную квартиру вместе с долгом? Не удивительно, что желающих было мало...

– Да, и это был тупик. Мы согласно Гражданскому закону обязаны были

перенять пустующие квартиры. Но сдавать их от имени Агентства приватизации новым жильцам было невозможно. Государство в этом смысле не лучший хозяин – заниматься арендой жилья не его задача... Получалось, что мы не можем ни сдать, ни продать такую квартиру. Однако в январе 2013 года Сейм принял поправки к Гражданскому закону и целому ряду других нормативных актов, правительство же одобрило правила Кабинета Министров «О действиях присяжных судебных исполнителей с бесхозным имуществом». Мы увидели свет в конце тоннеля.

22 квартиры ждали аукциона годами

– Что поменялось?

– Если совсем просто, то теперь государство не перенимает бесхозные квартиры и дома, отягощенные долгами. Такие дела сразу передаются судебному исполнителю, который обязан продать имущество с аукциона. Одновременно поправки начали действовать и в отношении к недвижимости с долгами, которую государство успело перенять раньше. Все это жилье также отправилось к судебным исполнителям.

– Много ли оказалось квартир, которые пустовали из-за долгов и отсутствия покупателей?

– За первые полгода после вступления новых законов в силу мы передали судебным исполнителям документы по 22 таким домам и квартирам. Считаю, что проблема была решена.

– Кто в таком случае оплачивает коммунальные долги, которые накопились за пустыми квартирами в течение многих лет?

– В новых правилах оговаривается порядок покрытия расходов после продажи имущества. Там сказано, что первым делом из вырученных средств оплачиваются услуги судебного исполнителя, а затем расходы, связанные с перенятием имущества,

в том числе расходы на обслуживание. Домоуправлениям и обществам собственников такой порядок очень выгоден.

«Деньги перечисляем раз в три месяца!»

– Значит, мы разобрались: квартиры с долгами теперь пустовать не должны. Но что происходит с бесхозными квартирами без долгов? Может, это на них жалуются управляющие?

– Если после смерти хозяина на квартиру без долгов не находится наследник, то нотариус посылает соответствующий акт в Службу доходов (СГД), которая принимает имущество на государственный учет. Затем СГД предлагает это имущество самоуправлению: в Риге – Рижской думе, на Взморье – Юрмальской думе и так далее. Если самоуправление в течение месяца не сообщило, что желает перенять имущество, готовится проект решения Кабинета министров о передаче такого дома или квартиры Агентству приватизации. Далее мы перенимаем дом или квартиру, заказываем его оценку и продаем. В целом процесс может занять от полугода до года.

– А кто в течение этого времени оплачивает счета за пустую квартиру?

– Агентство приватизации оплачивает счета домоуправления вплоть до дня продажи недвижимости. Но тут у нас существует печальный опыт: некоторые управляющие выставляют государству завышенные счета. Видимо, они считают, что Агентство приватизации может себе позволить любые расходы. По этой причине мы запрашиваем у управляющих обоснование платы (например, решение общего собрания собственников квартир, которым была установлена стоимость обслуживания в конкретном доме) и только потом оплачиваем счета. **В**

делец здания пользуется земельным участком, принадлежащим третьему лицу, на основании закона. В таком случае отношения пользования существуют независимо от воли владельца земли и хозяина строения, то есть, имеют принудительный характер. В связи с этим имеется основание заключить, что у таких отношений есть только условное сходство с договорными отношениями, поскольку по существу эти отношения основываются на законе...»

Закон на стороне владельцев земли

Как видим, эта ссылка позволяет суду принимать решения о взыскании арендной платы с жильцов даже в том случае, если сам хозяин годами не появлялся им на глаза. Ведь по закону владельцы квартир волей-неволей пользуются чужой землей, поэтому и платить должны за все время пользования.

Правда, хозяева земли все-таки оказывают жильцам снисхождение и просят деньги только за время, которое пошло после падения «потолков» арендной платы. За аренду в девяностых и в начале двухтысячных и судиться-то не интересно, слишком она была копейной...

Увы, до принятия специальных нормативов о раздельной собственности закон в Латвии, похоже, защищает только хозяев земли. Не хотите, чтобы землевладелец сорвал крупный куш с вашего дома? Не откладывайте заключения договора аренды и торгуйтесь о его условиях. **В**

ЦИТАТА

«Я тоже долгое время жил в доме, построенном на частной земле, и мы выкупили землю, хотя в нашем доме более ста квартир и было непросто договориться. И это правильное решение: разумнее один раз заплатить и выкупить землю, чем всю жизнь платить арендную плату».
Гунарс Кутрис, бывший председатель Конституционного суд





На вопросы из редакционной почты
отвечает юрист **Юрий Соколовский**

МОГУТ ЛИ ПОВЫСИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ?



«В нашем доме по ул. Паста, 20 в Балдоне повышают арендную плату для жильцов муниципальных квартир. Хочу знать, может ли так поступать домоуправление Ригас пилсетбувниекс, если в договоре указана стоимость обслуживания – 0,45 лата или 0,64 евро!»

Галина

– В свое время Рижская дума приобрела дома за границами города, чтобы расселить очередников. Все люди, которые получили муниципальные квартиры в таких домах, являются нанимателями, а не собственниками, поэтому должны платить за наем.

Какую арендную плату может выставить жителям владелец дома? По Закону о найме жилых помещений он должен рассчитывать плату, исходя из реальных расходов по содержанию жилья. По этой причине понятно, что время от времени стоимость аренды нужно пересматривать.

Правила, по которым хозяин дома может повышать стоимость аренды, определяются Законом о найме жилых помещений и договором найма. Причем условия договора в данном случае могут быть более строгими, чем условия закона. Как правило, до-

говоры аренды от имени самоуправления составлены корректно и в них предусмотрено право управляющего повышать плату за наем.

Если наниматель квартиры не согласен с повышением арендной платы, он может возражать и требовать, чтобы конфликт разрешил суд. В свою очередь, суд обычно проверяет, покрывает ли существующая плата расходы на содержание дома. Если хозяин сможет доказать, что ему нужно проводить работы по обслуживанию дома, которые требуют дополнительных расходов, то он выиграет, и новая плата вступит в силу.

Если жилец проиграет в суде, ему придется оплатить аренду по новому тарифу с того самого дня, когда хозяин первоначально предполагал ее ввести. Придется оплатить также судебные издержки. **B**

СОСЕД ЗАХВАТИЛ ОБЩИЙ ДВОР!



«Мы живём в Вецриге. Один из собственников (юридическое лицо) построил платную автостоянку со шлагбаумом на земле, принадлежащей ещё трем собственникам. Он сделал это без согласования и без разрешения Строительного управления. При этом эта компания под свою стоянку «умыкнула» сервитутную дорогу.

Нарушителям было выслано требование немедленно освободить сервитутную дорогу, но для них не существует закона. Сегодня мы, собственники, не можем ставить свой транспорт на своей же земле, за которую платим ежегодный налог, не можем подъехать к подвалам своего дома. Зато на нашей земле стоят непонятно чьи машины! Что делать?»

Виолетта

– На защите интересов жителей здесь стоит Гражданский закон, статья 1067. В этой статье сказано: если имущество принадлежит нескольким собственникам не в реальных, а в идеальных частях, то этим имуществом нельзя распоряжаться без согласия всех совладельцев.

Пока все хозяева не договорятся между собой, никто не может устраивать на общей земле стоянку, сносить общий дом и т.п. Если один из собственников нарушает права остальных, то недовольные могут обратиться в муниципальное Строительное управление. Строительный инспектор составит акт о нарушении и обяжет виновного ликвидировать незаконное строительство. Если собственник не выполняет это решение, то самоуправление рано или поздно уберет незаконный шлагбаум принудительно и взыщет расходы с нарушителя.

Подобные дела также могут рассматриваться судом, и у обиженных совладельцев есть все шансы на победу. Но быстрее все-таки действовать через Стройуправу. **B**

КАК ПЛАТИТЬ ЗА ОБЩЕЕ ТЕПЛО?



«В нашем доме (проспект Меллужу, 19, г. Юрмала) очень большие площади занимают отапливаемые нежилые помещения общего пользования – более 38% от жилой площади дома. Отапливается дом собственной котельной, работающей на газе. Оплата за газ на отопление дома (жилых и нежилых помещений) распределяется по квартирам исключительно в зависимости от размера жилой площади каждой квартиры. Такая же ситуация и с оплатой освещения мест общего пользования – она также начисляется из расчета размера жилой площади каждой квартиры.

В доме имеется много небольших по метражу квартир, есть также большие квартиры – от 100 м² до 150 м² и более. Получается, что собственники больших квартир берут на себя основную материальную нагрузку по оплате отопления и освещения нежилых помещений дома. Такое положение дел владельцев больших квартир не устраивает!

Ни один из членов правления товарищества собственников квартир, которое осуществляет обслуживание дома, не может объяснить, на каком основании бухгалтер товарищества именно так производит начисление оплаты (отопления и освещения) мест общего пользования? Почему оплата отопления и освещения мест общего пользования не распределяется по количеству квартир в доме?

Каким образом с юридической точки зрения должна начисляться оплата за освещение нежилых помещений (мест общего пользования) для каждой квартиры?

Есть ли соответствующий пункт в законе «Об обслуживании жилых многоквартирных домов» или в другом законе ЛР, регламентирующем порядок оплаты мест общего пользования? Что конкретно говорится в этом правовом документе?»

– Методика оплаты отопления в местах общего пользования определяется правилами Кабинета министров № 1013. В этих правилах сказано, что стоимость услуги распределяется между владельцами квартиры пропорционально площади квартир. Это логично: чем больше квартира, тем больше идеальных частей дома принадлежит ее собственнику и тем больше ответственности он несет за содержание общего имущества.

Однако правила № 1013 применяются только в домах, где собственники квартир не объединились и не приняли собственного решения о методике распределения платы за коммунальные платежи. Если большинство жильцов недовольны существующим порядком, то на собрании собственников можно проголосовать за то, чтобы общее тепло все квартирладельцы оплачивали поровну (независимо от размера квартиры). Управляющий будет обязан подчиниться требованию жителей.

Важно, что общее решение жителей не должно нару-

шать права отдельных собственников. Например, на моей памяти собственники одного дома проголосовали за то, чтобы общие потери воды оплачивал владелец магазина, расположенного на первом этаже. Поскольку решение было принято законно, управляющий не мог противоречить. Однако «пострадавшие» бизнесмены возмутились и стали защищать свои права при помощи юристов. Они одержали победу на том основании, что общее собрание собственников не должно ставить одних совладельцев дома в более невыгодное положение, чем других.

С общим освещением немного иначе. В правилах Кабинета министров № 1013 сказано, что плата за электричество распределяется поровну между всеми квартирладельцами, независимо от размера квартиры. Но и здесь общее собрание собственников в перенятом доме может принять другую методику. Для этого достаточно собрать голоса большей половины совладельцев дома и оформить по всем правилам протокол голосования. **B**

ДОМ СГОРЕЛ, ПРИШЕЛ СЧЕТ НА 800 ЕВРО



«Недавно сгорел дом, в котором у нас была приватизированная квартира. С тех пор мы живем в скромной комнатке, полученной от самоуправления, и не имеем средств даже на нужные вещи. Внезапно мы получили от самоуправления письмо о том, что остатки нашего старого дома были в принудительном порядке снесены, а расходы на снос должны оплатить мы, владельцы. Лично мне власти выписали квитанцию на 800 евро. Разве это правильно? И что делать?»

– К сожалению, власти действуют по закону. Сгоревшее строение не должно вечно угрожать безопасности прохожих. Сначала самоуправление высылает его собственникам напоминание о необходимости снести дом, затем – если отзыва не было – сносит развалюху собственными силами, а хозяевам выставляет счет за

оказанную услугу. Скидок для малообеспеченных или неимущих здесь не бывает.

Единственный выход из ситуации для вашей читательницы – это найти своих прежних соседей и договориться о продаже оставшейся земли под домом (при условии, что земля принадлежит владельцам приватизиро-



ванных квартир и городу). Если дом находился в хорошем месте, то земля может заинтересовать инвесторов, которые и оплатят все расходы по сносу сгоревших остатков.

Если найти инвестора невозможно, то придется заключить с самоуправлением соглашение о постепенной выплате долга за снос здания. **B**



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

ВЫКИНУТЬ СИЛОЙ НЕ МОГУТ!



«В 1972 году наша семья получила квартиру в старом доме по ул. Нометню, 19, кв.1, имеется договор найма советского образца, в 1993 году дом вернули хозяевам. Однако в 2005 году хозяйка сменилась, и начались наши беды.

Новая хозяйка Ивета А. сразу подала на нас в суд, требовала выселения или арендной платы 3,62 лата за квадратный метр. Она перекрыла воду, больше двух лет мы жили без воды. Суды длились пять лет, она их проиграла. С 2010 года мы стали жить спокойно, платили 0,72 лата с квадратного метра.

Но 24 марта 2015 года мы получили от хозяйки сообщение о том, что должны срочно освободить квартиру, если мы этого не сделаем, она сама сменит замки и выселит нас в никуда.

У нас нет долгов, и вдруг такой ультиматум без постановления суда. Мы не можем понять, это рэкет или шантаж? А может, в Риге есть лицензированные фирмы по выселению неугодных жильцов?

Хозяйка говорит, что квартира нужна лично ей, поэтому нам ничего не полагается».

Федор



– К сожалению, в Латвии еще остались владельцы домов, которые пытаются выселить старых жильцов при помощи психологического давления. Они рассчитывают, что люди, получив «письмо счастья», залятся горячими слезами и уйдут. Однако большинство жильцов давно знают, какие права закреплены за ними в Законе о найме жилых помещений. Там сказано, что владелец жилья не может выселить нанимателя без суда. Особенно, если у жителей имеется договор найма.

Если старый владелец продал жилье вместе с нанимателями, то договор аренды является обязательным для исполнения новым владельцем.

В ситуации, когда домовладельцы запугивают жильцов выселением, я советую в первую очередь провести в квартиру сигнализацию. Если по отношению к вам будут проведены насильственные действия, вы всегда сможете вызвать охрану. Важно, чтобы домовладелец не смог физически выжить вас из квартиры. В противном

случае уже вам придется ходить по судам и требовать вселения обратно, что может занять несколько лет.

Аргумент хозяйки, будто квартира Федора нужна ей для личного пользования, тоже не выдерживает никакой критики. В Законе о найме жилых помещений давно нет нормы, которая позволяла бы домовладельцу выкинуть жильца без предоставления другой площади только потому, что он присмотрел эту квартиру для себя! **В**

ЗАСУДИЛИ ЗА ЧУЖОЙ КВАРТИРНЫЙ ДОЛГ...



«Добрый день! Я студент четвертого курса, учусь в Огре. Проблема заключается в том, что 5 ноября 2012 года моя мать заключила договор с муниципальным агентством *Malkalne* об аренде квартиры. Договор был заключен с моей матерью и младшим братом, про меня никаких сведений в этом документе нет. В комнате, присвоенной самоуправлением, довольно неблагоприятные условия, поэтому наша семья там никогда не проживала, арендовали другую квартиру. У меня не было никаких сведений даже о том, где находится выделенная нам квартира! Через год я получил письмо от судебного исполнителя, из которого узнал, что суд солидарно взыскал долг по коммунальным платежам с меня и моей матери – на сумму 1825 евро.

В то время мать начала процесс банкротства, с нее ничего взять было нельзя, поэтому всю сумму долга переложили на меня. Как такое дело могли спихнуть на студента? За что я должен платить? Сегодня у меня заблокированы счета, я не могу начать самостоятельную жизнь с такими долгами».

Сергей

– Итак, семья получила квартиру от самоуправления в качестве квартирной помощи, однако никогда в арендованной муниципальной квартире не жила и накопила долг. Первая ошибка состоит в том, что семья заключила договор, хотя и не намеревалась пользоваться квартирой.

Надо понимать – пока вы считаетесь нанимателем муниципального жилья, вы обязаны оплачивать все коммунальные услуги. Если же вы хотите разорвать отношения с управляющим, недостаточно просто уйти из квартиры или заявить, что вы там никогда не жили. Необходимо сообщить о своем решении в самоуправление и официально расторгнуть договор. Только в таком случае за вами перестанет накапливаться долг за коммунальные услуги.

Второй нюанс касается личной ситуации Сергея. Очень важно понимать, в каком составе семья стояла на очереди

на муниципальное жилье (учитывало ли самоуправление Сергея, когда выделяло квартиру его матери), а также действительно ли молодой человек не был вписан в договор найма. Члены семьи, совместно проживающие в квартире, согласно закону несут солидарную ответственность перед кредитором-домоуправлением. Это значит, что управляющий может взыскать долг не только с нанимателя, но и с любого жильца.

Если Сергей не учитывался при выделении квартиры и не фигурировал в договоре найма, то в его отношении нарушены процессуальные нормы. К сожалению, молодой человек не знал об этом и не успел оспорить решение суда. Это значит, что теперь у него остается последняя возможность: обратиться к генеральному прокурору с требованием восстановить сроки обжалования. Добиться восстановления сроков обжалования тяжело, но возможно. **В**

30 ДОМОВ ТРЕБУЮТ СПАСЕНИЯ

В Риге на сегодня имеется 30 жилых домов, которым необходим серьезный ремонт, рассказал вице-мэр города Андрис Америкс. Если эти здания вовремя не восстановить, они могут частично рухнуть, как произошло недавно с домом по улице Буру.

Напомним, что после несчастья в Торнякалнсе самоуправлению пришлось срочно расселять людей из аварийного дома. В ветхом здании оказалась повреждена стена и лестничные перекрытия.

Муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* по указанию Думы обследовало старые дома и обнаружил, что в опасном состоянии находится три десятка зданий.

Андрис Америкс напомнил, что в столице более 5200 многоквартирных зданий, которые достались нынешним властям от советской власти: «Ни один

из этих домов не становится моложе. Кардинально изменить состояние жилого фонда мы можем только при помощи полной реновации фасада, замены окон и крыши. Однако работы приходится вести за счет самих жителей, ведь более 95% квартир Риги уже приватизировано, а значит, Дума не имеет права вкладывать средства в их ремонт».

Домоуправлению поручено вести переговоры с собственниками квартир в аварийных домах. Решение по ремонтам должно быть найдено как можно быстрее. **В**

РЫНОК АРЕНДЫ ИЗУРОДОВАН!

По мнению специалистов Латвийской ассоциации недвижимости *LANĪDA*, сегодня рынок аренды жилья изуродован тем, что почти 80% его находится «в тени», то есть большая часть помещений сдается без соответствующего оформления и регистрации сделок (особенно это касается сделок между физическими лицами). Поэтому для агентов по недвижимости важно, чтобы этот сектор рынка был упорядочен, был определен профессиональный статус агента и введена обязательная сертификация.



На рынке аренды жилья, который сконцентрирован в основном в Риге, предложение квартир для людей со средним достатком минимально – можно сказать, возник огромный дефицит, поэтому сделки заключаются очень быстро и жилье по приемлемым ценам расхватывают, как горячие пирожки – буквально за несколько часов. Это квартиры за пределами центра, небольшие (до двух комнат) и по цене от 250 до 400 евро (без коммунальных услуг). Так охарактеризовала сегодняшнюю ситуацию на рынке аренды Иоланта Вевере, эксперт по продаже и аренде *Oberhaus*. Она добавила, что местные жители редко интересуются квартирами в центре Риги или большей площа-

ди (арендная плата от 500 евро), поэтому в данном сегменте предложение достаточно большое, и такие квартиры выбирают в основном иностранцы. В последнее время очень востребованы и квартиры в новых проектах, но там арендная плата составляет около 500 евро/м². Аренду с правом выкупа местные жители выбирают редко, поскольку в таких сделках требуется предоплата – 10% и больше от стоимости недвижимости, и приходится платить вдвойне: если аренда составляет, например, 300 евро в месяц, то реальный платеж получается в размере, как минимум, 600 евро, что не особо привлекательно для местного клиента, считает Вевере. **В**

ВСЕ В САД! В СМЫСЛЕ – НА ДАЧУ!

Куда наши соседи по Европе выезжают из городских квартир на лето?



Анна ПРИЙДАК

Май – старт дачного сезона. У нас дача – это территория свободы и продовольственной безопасности. Но тоска по своему огурцу с грядки преследует и жителей Западной Европы.

В европейских языках эквивалента слова «дача» нет. Однако не стоит переживать за западных европейцев. Хотя у них и нет настоящих дач, но возможность вырастить розы или огурцы все-таки имеется.

Садовые товарищи

Самый дешевый и необременительный способ единения с природой по-европейски, не уезжая из города, принять участие в создании так называемого коммунального сада или огорода. Для этого нужно найти в городе подходящее пустующее место и обратиться за разрешением к владельцу.

Шансов на положительное решение больше, если участок окажется собственностью города. Ведь местные власти одним росчерком пера убивают двух зайцев: решают вопрос с озеленением и обеспечивают горожан экологичным досугом. В качестве гарантий, что участок не будет заброшен через пару лет, нужно показать план будущих клумб и грядок, а также финансовые расчеты. Использовать землю разрешают только при условии, что она остается в собственности города, а значит, проход на территорию будет доступен всем желающим.

В Ислингтоне, одном из районов центрального Лондона, начало коммунальному саду положили сами местные власти, подарив семена жителям. Совместные посадки сплотили группу из 50 энтузиастов, которые начали не только выращивать цветы и овощи на незанятой земле, но и регулярно устраивать «сладкое воскресенье», где все желающие могли похвалиться своей выпечкой и попробовать соседскую.

Чуть более затратная, но все же малобюджетная альтернатива – аренда огорода (часто с садовым домиком) на окраине города. Участок земли обычно снимает группа людей, объединенная в нечто типа нашего садово-огороднического товарищества, но каждый работает на своем участке.

И цены, и расходы на огородное хобби должны оставаться доступными для самых малообеспеченных: постройку на участке можно приобрести за 1,5–10 тысяч евро, а обязательные ежегодные траты, включая аренду участка, редко превышают 300 евро. При этом цену продаваемого строения, если, конечно, оно не абсолютно новое, назначает не продавец, а комиссия из членов товарищества.

Приобретая голландскую дачу, вы получаете не только толстую папку с правилами, которым должны подчиняться, но и возможность общения: большинство товариществ регулярно устраивает совместные мероприятия. Это могут быть семинары по садоводству, экскурсии, поездки на ярмарки семян и саженцев, вечера бинго, барбекю, а на сайте одной такой организации предлагались даже занятия по пулевой стрельбе.

Дом переехал

Желающие отдохнуть на природе и не мучиться при этом на грядках, могут снять место под мобильный дом в кемпинге или подходящей зоне отдыха. Наиболее комфортные – с двумя-тремя комнатами, кухней и ванной, оборудованными всем необходимым, – производят в Англии и Франции.

Но для такого мобильного дома требуется специальный транспорт. Небольшие и не такие комфортные фургончики можно перевозить, прицепив к автомобилю. В немецком Зауэрланде новый мобильный дом с полной отделкой размером площадью в 36 квадратных метров обойдется вам примерно в 50 тысяч евро, а аренда участка в полторы сотки со всеми коммуникациями будет стоить около двух тысяч евро в год. В Бельгийских Арденнах такой же дом, но не новый, можно приобрести и за 20 тысяч. Если вид за окошком вам надоел и захотелось перебраться из леса к морю, достаточно уехать вместе с «домом». Это позволит и сэкономить: в некоторых странах налоговые службы считают крупные мобильные дома, подключенные к коммуникациям и долго стоящие на одном и том же участке, недвижимым имуществом и облагают налогом.

Вот что рассказывает Рене Шоневиль, владелец небольшого голландского кемпинга, где можно снять место под собственный мобильный дом: «Моя целевая группа – те, кому за 50. Наши арендаторы хотят просто расслабиться, прийти в себя. У нас семейный бизнес, мы с женой и сыном создаем им для этого все условия. На двух с половиной гектарах расположены 25 участков, еще сад и огород. Между домиками – зеленая изгородь; ведь никому не хочется, чтобы все соседи знали, что у тебя сегодня на обед. Все овощи и фрукты – из собственного сада и огорода. Ими мы занимаемся сами, а арендаторы могут купить у нас часть урожая, а также соки и сидр моего производства. Чем занимаются отдыхающие? Сидят с книжками в шезлонгах, гуляют в лесу, ездят на велосипеде по окрестностям».

Захватить и жить в свое удовольствие

Желающие построить собственный домик на настоящем фундаменте в лесу или на озере тоже могут арендовать подходящий для этого участок, обычно в так называемом рекреационном парке. Как правило, там нельзя почти ничего выращивать, но зато можно провести коммуникации.

Там даже разрешается ночевать, но государство регламентирует количество ночевков. Например, в Нидерландах их годовой лимит – 90. В Великобритании есть парки, где арендаторам разрешают проживать постоянно, хотя, как правило, находиться

там можно не больше шести месяцев в году. Связаны все эти строгости опять же с зонированием: нельзя превращать природно-рекреационные зоны в обычные населенные пункты.

Требования к качеству строительства лесных дач менее жесткие, чем в зонах, отведенных под постоянное проживание, что сказывается на ценах. В Голландии домик с двумя спальнями и одной ванной со скромной отделкой на участке примерно в четыре сотки можно приобрести за 100 тысяч евро, поэтому многие живут там постоянно, не желая тратиться на более дорогое жилье.

Исполнение мечты

Более обеспеченные европейцы, которым нравится жить на природе, нередко приобретают так называемый второй дом, на родине или за границей. Обычно второй дом – это обычная недвижимость за городом или в курортном месте. По количеству собственников на душу населения в первых рядах англичане.

Многие жители Лондона, которым из-за работы приходится жить в мегаполисе, стараются сбежать на выходные в деревню. Самой большой популярностью пользуется Корнуолл, графство на юго-западе Англии, где вторых домов в два раза больше,

чем жилья местных обитателей. Несмотря на явные плюсы для региона, среди которых не на последнем месте наплыв платежеспособных покупателей, местные жители уже не рады такому ажиотажу: им самим недвижимость стала не по карману. Дэвид Крэтли, бухгалтер на пенсии из приморского городка Падстоу, не узнает место, где прожил всю жизнь. Все его соседи разъехались, продав свои дома лондонцам. «А что будет, если я заболею? Раньше я мог полагаться на соседей, а теперь в будние дни коттеджи вокруг пустуют. Некому даже вызвать скорую. Да и многие магазины закрылись – нет регулярных покупателей».

Социологи и экономисты уже предлагают свои рецепты решения проблемы. Например, брать с владельцев вторых домов дополнительные налоги и тратить эти деньги на строительство доступных квартир для местных жителей.

Примечательно, что к своим вторым домам их владельцы привязаны даже сильнее, чем к основным. Вторые дома реже продаются и чаще передаются по наследству. Оно и понятно. При выборе главного места проживания люди исходят из практических резоннов: близость к работе, ликвидность объекта. А покупка европейских домов – это исполнение мечты. **B**

Дома не ночевать!

Требования из уставов голландских и немецких садовых товариществ

- Размеры домика, который можно построить на участке, строго ограничены. Обычно максимально допустимое количество квадратных метров – 28. Редко где разрешается проводить в дом газ, воду или электричество.
- Необходимое условие членства – надо быть местным жителем.
- Что и где именно вы будете сажать на участке, определяется не вашими желаниями, а уставом. Где-то запрещены плодовые деревья, где-то цветы. Теплицу, парник или искусственный водоем тоже можно разместить далеко не везде.
- Сдача участка в аренду или продажа урожая расцениваются как грубое нарушение правил, которое может привести даже к исключению из товарищества.
- В домиках нельзя ночевать, а приглашать гостей разрешается только днем, в строго определенные часы.
- В эти же часы по территории обычно разрешено прогуливаться всем желающим. Отгородиться от любопытных глаз заборами не удастся.
- Все хозяева огородов обязаны лично принимать участие в общественных работах. При этом не разрешается посылать заместителей (кроме прямых родственников) или финансово компенсировать свое отсутствие.