

Делаем Вместе!

Летний дайджест

№6 (82), июнь 2015

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КТО ТАКОЙ СТАРШИЙ ПО ДОМУ?

Выбираем человека, который будет представлять интересы всех жильцов!

Стр. 4-5

НАНИМАТЕЛЬ СЕЛ НА ШЕЮ

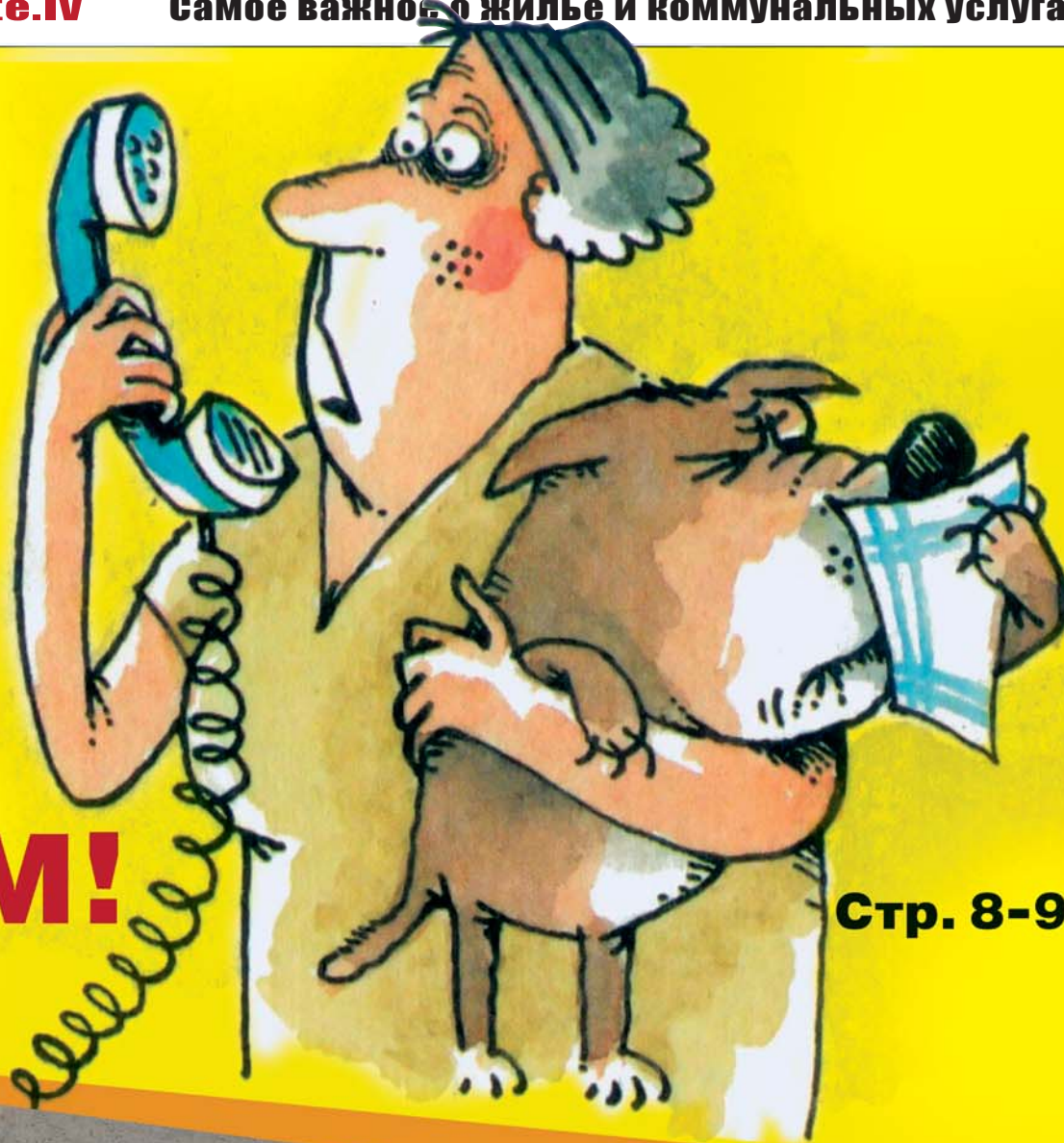
Сдаете квартиру? Узнайте, как выселить жильца-неплательщика!

Стр. 11

Рассказываем, чем опасен газ в наших квартирах и какую помощь оказывает аварийная бригада *Latvijas gāze*

ПАХНЕТ ЖАРЕННЫМ!

Стр. 6-7



Стр. 8-9



ЛЕТО: ПОРА МЕНЯТЬ РАДИАТОРЫ!

Кто заплатит за новые батареи и нужно ли согласовать ремонт с соседями?

КАК БУДЕМ ПЛАТИТЬ НАЛОГ?

В 2016 году для квартировладельцев в Риге увеличатся платежи за землю и недвижимость

В следующем году для владельцев земли в Риге увеличатся платежи по налогу на недвижимость, а для семей с детьми они будут уменьшены, сообщили агентству LETA в Рижской думе.

По решению Рижской думы будут увеличены налоговые платежи за жилье без декларированных жильцов, неухоженные земельные участки и самовольно построенные объекты. Это предусмотрено новыми правилами расчета налога на недвижимость и предоставления льгот, которые разработаны управлением доходов столичного самоуправления.

Напомним, что жители Риги платят налог на землю (1% от кадастровой стоимости участка в год) и налог на жилье (0,2-0,6% от кадастровой стоимости объекта). С 1 января 2016 года налог на землю на административной территории Риги будет повышен до 1,5% от кадастровой стоимости земли под нашими домами. В свою очередь для семей с одним ре-

бенком будет введена льгота по налогу на жилье и землю в размере 50%, а для семей с двумя и более детьми – в размере 70%.

При применении налога на недвижимость в дальнейшем будет учитываться, декларировал ли кто-то конкретный объект как свое место жительства. В настоящее время в Риге имеется около 38 000 квартир, в которых не задекларирован ни один человек. Как правило, такие квартиры используются в качестве капиталовложения и не сдаются в аренду либо же владелец квартиры не разрешает арендаторам декларировать их как свое место жительства. Самоуправление заинтересовано в том, чтобы эту ситуацию изменить и мотивировать проживающих в Риге декларировать в ней свое место жительства, чтобы увеличить поступления подоходного



налога в столичный бюджет. К жилью, где никто не декларирован, в дальнейшем будет применяться ставка налога в размере 1,5%.

Если в этом году налог за жилье и землю за двухкомнатную квартиру

в одном из столичных микрорайонов составляет для семьи с двумя детьми 49,74 евро, то в 2016 году он уменьшится на 66,7% и составит 16,80 евро, а для семьи с одним ребенком – 28 евро. **B**

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

АО „RĪGAS SILTUMS” информирует, что во вторник, 30 июня, на правом берегу реки Даугава будет проводиться гидравлическая проверка тепловых сетей, в связи с чем в домах микрорайонов Вецрига, Центрс, Кенгарагс, Дарзциемс, Дрейлини, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Югла, Чиекуркалнс, Саркандаугава и Межапаркс не будет горячей воды.

Просим владельцев зданий и управляющих обеспечить надежное отключение систем теплоснабжения от сетей АО „RĪGAS SILTUMS”.

Чтобы в случае аварии, исключить попадание горячей воды в окружающую среду, перед началом гидравлической проверки температура воды будет снижена до +45°C. В связи с этим температура воды понизится уже в понедельник вечером.

Во время проведения гидравлической проверки тепловые сети являются объектом повышенной опасности – давление теплоносителя в сетях достигает 16 атмосфер.

АО „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о всех случаях утечки теплоносителя по бесплатному круглосуточному телефону 80000090.

АО „RĪGAS SILTUMS”

**приносит свои извинения
за доставленные неудобства!**

Информация в интернете – www.rs.lv

«ЧТО ДЕЛАТЬ? НАС ВЫСЕЛЯЮТ!»



«Мой муж (56 лет) и я – инвалиды с маленькой пенсией. 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, как гарант, единственную приватизированную квартиру – однокомнатную в деревянном доме без удобств.

До инфаркта муж подрабатывал. Однажды он не справился с управлением машины и повредил чужой автомобиль. Ему присудили штраф – 800 латов, и отняли права на четыре года.

Теперь судебный исполнитель выставил наше единственное жилье на аукцион. 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?» Елена

Отвечает юрист Юрий Соколовский:

– 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 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 считается 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**

**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: spune@inbox.lv



Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ?

Примерный расчет дан на основании средней кадастровой стоимости жилья и земли в Риге для квартиры площадью в 68 квадратных метров и принадлежащей владельцу земли под домом в размере 15 квадратных метров.

		ДО 1 января 2016 года		ПОСЛЕ 1 января 2016 года	
		ставка	стоимость	ставка	стоимость
Семья с двумя детьми, задекларированы в квартире	земля	1%	5,51 евро	1,5%	скидка 70% 2,48 евро
	жилье	0,2%	55,21 евро	0,2%	скидка 70% 16,58 евро
	вместе		60,78 евро		19,06 евро
Семья с одним ребенком, задекларированы в квартире	земля	1%	5,51 евро	1,5%	скидка 50% 4,13 евро
	жилье	0,2%	55,21 евро	0,2%	скидка 50% 27,64 евро
	вместе		60,78 евро		31,77 евро
Семья без детей задекларирована в Риге, в собственной квартире	земля	1%	5,51 евро	1,5%	8,27 евро
	жилье	0,2%	55,21 евро	0,2%	55,27 евро
	вместе		60,78 евро		63,54 евро
В квартире никто не задекларирован	земля	1%	5,51 евро	1,5%	8,27 евро
	жилье	0,2%	55,21 евро	1,5%	414,53 евро
	вместе		60,78 евро		422,79 евро
Владелец квартиры не задекларирован в Риге, но в квартире задекларированы другие лица	земля	1%	5,51 евро	1,5%	8,27 евро
	жилье	0,2%	55,21 евро	0,2%	55,27 евро
	вместе		60,78 евро		63,54 евро

ГОРЯЧАЯ ВОДА ДЕШЕВЕЕТ

Тариф на теплоэнергию предприятия *Rīgas siltums* с 1 июня этого года, по сравнению с маем, снизится на 3% и составит 51,84 евро/MWh без НДС, сообщили *Delfi* в пресс-службе Рижской думы. За год этот показатель упал на 8%, достигнув наименьшего уровня за последние 4 года.

Согласно решению от 29 мая 2013 года «0 тарифах на услуги тепло-снабжения *Rīgas siltums* Комиссии по регулированию общественных услуг, тариф на тепло может колебаться, по-

вышаясь или снижаясь, в зависимости от колебаний закупочной цены природного газа.

Как сообщалось ранее, что тариф на теплоэнергию в январе в Риге ста-

билно самый низкий в столицах стран Балтии. Рижский тариф на 13% ниже, чем в Вильнюсе, и на 10% ниже, чем в Таллине. **В**

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
M A B BE C CE D
95. KODS

t. 67334440
www.vipautoskola.lv

Акциju 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

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

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

Радиаторы **“KERMI”** Германия скидка 25% от цены в магазине!
Проектирование, доставка, подключение, гарантия
SIA SANREMS
Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды
Тел.: **67612523, 67627695, 26327967**
ул. Кандавас, 41а, Рига

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *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. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Доломита, 1
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 июля

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

КТО ТАКОЙ СТАРШИИ

Жители имеют право выбирать своего уполномоченного и контролировать его решения! Рассматриваем самые спорные ситуации

Лиене ВАРГА

Многие дома Риги выбирают уполномоченных лиц и целые домовые советы. Это помогает жителям успешнее сотрудничать с домоуправлением. Однако движение старших по дому – дело новое. У людей появляются вопросы: не обманет ли старший по дому, каковы его полномочия, не примет ли он невыгодных для дома решений, как контролировать работу этого человека?

В Риге много отличных старших по дому. Однако не во всех домах сотрудничество складывается сразу, жители боятся подвохов. Вот, какую историю рассказывает наша читательница Людмила:

«В нашем доме по проспекту Курземес происходит что-то странное. Сначала объявился сосед, который захотел стать старшим по дому. Этот человек ходил по квартирам, но многие жители отказывались подписываться в протоколе голосования за его полномочия старшего. Однако потом оказалось, что он все-таки объявил себя старшим и даже зарегистрировал в доме общество собственников, в котором состоит сам и всего двое-трое других квартирладельцев.

Мы с соседями хотели поговорить с этим человеком, но не могли ни заставить его дома, ни получить номер телефона. Вскоре жители, которые были против самозваного уполномоченного, узнали, что он опять ходит по дому и собирает подписи за ремонт. Приходил этот человек и ко мне, и я от растерянности подписала опросный лист, ведь в доме действительно давно не было ремонта.

Но потом мы с соседями спохватились и поняли, что хотели бы получить какие-нибудь документы. Считаю, что старший по дому обязан показать нам хотя бы приблизительную смету ремонта и сообщить, кто будет выполнять работы: муниципальное домоуправление или фирма, выбранная самими жителями. Ничего этого получить не удастся, на лестничных клетках старший по дому вывесил только результаты голосования. Мы просто не можем добиться встречи с этим человеком!

Лично меня беспокоит то, что этот человек за спиной большинства жителей создал общество собственников. Возможно, от лица этого общества он хочет перенять дом и управлять им самостоятельно. По слухам, он и раньше управлял какими-то домами, но разорился. Теперь я боюсь, что моя подпись будет использована совсем в других целях, чем объявил сомнительный старший. Например, что с этим опросным листом этот человек сможет перенять управление домом или набрать кредитов. В домоуправлении помочь не могут, а куда еще пойти со своими опасениями, я не знаю.

Я прилагаю вопросы, появившиеся у наших жителей. Прошу опубликовать ответы в газете, ведь в похожую ситуацию может попасть любой дом!»

Ответы на важные вопросы читательницы подготовлены при помощи специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы.

Кто и как должен выбирать старшего по дому? Какой документ является подтверждением его полномочий?

Люди часто путают разные понятия: старший по дому, уполномоченное лицо, управляющий, поэтому нужно объяснить, что значит каждый из этих терминов. Статус старшего по дому в законодательстве Латвии не определен. Такому человеку не обязательно иметь специальное образование, его просто выбирают на общем собрании собственников квартир для выполнения функции посредника между жителями дома и управляющим. Переизбрать старшего по дому можно тем же путем, каким его выбрали.

В свою очередь, управляющий, это совершеннолетнее и дееспособное физическое или юридическое лицо, которое на основании договора об управлении производит работы по управлению домом. Юридический статус такого человека определяется Законом об управлении жилыми домами.

Читательница спрашивает, может ли простой собственник квартиры перенять управление домом. Ответ – нет, не может, если только у него нет таких полномочий. Только собственники квартир на общем собрании или путем письменного опроса могут принять общее решение о том, какому лицу они доверяют интересы своего дома. Таким представителем может стать юридическое или физическое лицо, полномочия которого описываются и закрепляются в договоре. Для принятия такого решения необходимо, чтобы «за» проголосовали владельцы квартир, представляющие 50 + один процент квартирных собственников дома.

Если мы говорим о выборах простого посредника для связи с домоуправлением (старшего по дому), то муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* соглашается сотрудничать с лицом, за которого проголосовали собственники, представляющие 2/3 квартирных собственников дома.

Для выбора лица, которое на основании договора взаимных полномочий должно перенять управление домом у самоуправления, достаточно простого большинства голосов.



Получается, что за старшего по дому проголосовали только наши соседи, которые этого человека поддерживают. Мнения остальных никто не спрашивал. Разве это правильно?

Как уже говорилось, чтобы выбрать так называемого старшего по дому, необходимо согласие собственников квартир, которые представляют две трети собственников жилого дома.

В 19 статье Закона о квартирной собственности говорится, что любое решение можно принять либо на общем собрании, либо путем письменного опроса. В обоих случаях должны быть проинформированы ВСЕ собственники квартир. Если в доме проходит общее собрание, приглашение на него рассылается или вручается всем владельцам не меньше, чем за неделю. Собрание считается легитимным, если на него пришли собственники квартир, представляющие не менее половины квартирных собственников дома. Если в доме проводится опрос, то его организаторы обязаны выслать каждому квартирновладельцу проект предполагаемого решения и дать две недели на обдумывание ответа. Если человек не отозвался и не вернул опросный лист, считается, что он проголосовал против. Принимать решение, просто обходя квартиры с опросным листом, законом не разрешается.

Можем ли мы, несогласные и помнившие владельцев квартир, оспорить статус и полномочия старшего по дому и как это сделать?

Сначала нужно удостовериться, что человек действительно получил полномочия. Он может называть себя старшим по дому, но не являться таким, потому что 2/3 собственников не проголосовали за него. С протоколом общего собрания можно ознакомиться у управляющего.

Если человек все-таки признан старшим по дому, соседи могут оспорить его полномочия, опять же созвав собрание или проведя анкетирование.

Какие документы нужны уполномоченному жителями представителю дома или обществу собственников, чтобы перенять управление домом? Кто проверяет наличие и правильность этих документов и принимает решение о передаче дома?

Как уже говорилось, простой старший по дому, не наделенный полномочиями от собственников, перенять дом не может никак. Если сообщество собственников принимает соответствующее решение, самоуправление может передать управление домом либо обществу, либо лицу, уполномоченному на основании договора взаимных полномочий. Для этого нужно, чтобы «за» проголосовали собственники, представляющие большую половину квартирных собственников дома.

Консультации о процессе перенятия дома и методическую помощь в подготовке документов можно получить в Департаменте жилья и среды Рижской думы по адресу Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж, 512 кабинет.

Процесс передачи права управления жилым домом (от самоуправления – собственникам квартир) состоит из трех этапов:

■ Собственники квартир принимают решение о перенятии прав управления жилым домом. Для этого они учреждают общество собственников квартир или выбирают уполномоченное лицо (физическое или юридическое), в обоих случаях подписывая взаимный договор управления жилым домом, в котором оговариваются права и обязанности управляющего и собственников квартир. Это решение можно оспорить в суде, который может признать решение собственни-

В И ПО ДОМУ?

ков квартир недействительным. Это происходит в случаях, когда решение было принято без соблюдения норм Закона о квартирной собственности. Иск можно подавать в течение трех месяцев со дня, когда соответствующий хозяин квартиры узнал или должен был узнать решение общего собрания собственников, но не позже, чем через год после принятия такого решения.

■ Департамент собственности, после получения всех документов, готовит распоряжение председателя Рижской думы о передаче права управления домом собственникам квартир и готовит для подписания акт сдачи-приема дома.

■ Департамент собственности и представитель собственников квартир подписывают акт сдачи-приема дома, договор об управлении неприватизированной части жилого дома (если есть неприватизированная квартира), после чего права управления общей собственностью переходят к сообществу владельцев квартир. Не позже, чем через месяц после перенятия дома, муниципальный управляющий передает сообществу собственников или уполномоченному лицу дома все документы, права и обязанности, связанные с управлением домом, а также неиспользованные средства и имущество.

Надо помнить, что при перенятии прав управления домом жители имеют право заключить договор с прежним управляющим, но получают намного больше полномочий контролировать средства дома, поручать домоуправлению разные работы, выбирать исполнителей ремонтов.

Департамент жилья и среды Рижской думы является учреждением, которое принимает заявки на передачу права управления жилым домом и проверяет законность решения сообщества собственников, а также консультирует собственников на всех этапах перенятия дома.

Как мы можем оспорить передачу дома, если считаем, что наши подписи были собраны обманом путем совсем под другим документом?

Владельцы квартир, которые подписываются под каким-то решением, должны убедиться, что

на опросном листе напечатан текст соответствующего решения (то есть нельзя подписываться на листе, где оставлены только места для подписей, ведь его действительно можно приложить совсем к другому проекту решения).

Если владелец квартиры считает, что подпись его была подделана, ему следует обращаться в полицию.

Можем ли мы, подозревая мошенничество, заранее обратиться в Рижскую думу, чтобы наш дом не передавали конкретному обществу собственников? Что для этого требуется?

Если протест будет подан от имени большинства собственников квартир конкретного дома, Департамент жилья и среды Рижской думы совместно с Департаментом собственности оценит ситуацию и остановит передачу права управления домом.

Должна ли Рижская дума информировать остальных жителей дома, если общество или старший по дому обратятся в Департамент жилья и среды, чтобы перенять дом?

Вернемся к тому, о чем мы уже говорили: простому «старшему по дому» учреждения Рижской думы НИКОГДА не передадут права управления домом. Однако дом будет передан обществу собственников или уполномоченному лицу, если за это проголосовало более половины собственников квартир.

Рижская дума не обязана сообщать собственникам дома о том, что их уполномоченный обратился с заявкой о передаче управления домом. Департамент жилья и среды только оценивает соответствие документов требованиям нормативных актов.

Сможем ли мы создать второе общество собственников, чтобы честно управлять домом от лица владельцев или право управления навсегда будет за-

креплено за обществом, которое создано в доме первым?

В доме можно создать неограниченное количество обществ собственников. Однако управлять домом может только то общество, которое уполномочено на это самими владельцами квартир. Если домом управляет общество собственников, в которое входит большинство жителей конкретного дома, то нет смысла организовать новое общество. Куда лучше, если члены общества выберут нового председателя или правление.

Если домом управляет юридическое лицо, которое не является товариществом собственников, или неудовлетворенные работой товарищества владельцы квартир по какой-то причине не могут переизбрать его правление, то на общем голосовании собственники могут выбрать другого управляющего.

Разве вообще может быть зарегистрировано общество собственников, в котором состоит всего два или три человека?

В Законе о квартирной собственности не указано, сколько владельцев квартир должны войти в общество собственников. Однако в Законе о товариществах и учреждениях говорится, что для создания общества достаточно двух человек. Но такое общество имеет право перенять управление домом у муниципального домоуправления только в случае, если за это проголосовали собственники, представляющие более 50% квартирных собственности данного дома.

Что значит сам факт создания в доме общества собственников? Может ли оно против нашей воли представлять наши интересы и в каких сферах?

Сам факт создания общества собственников означает только то, что владельцы квартир выполнили требования Закона о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправления и Закона о квартирной собственности. Однако, чтобы перенять права управления домом, обществу потребуется об-

щее решение собственников о том, что именно это общество имеет право управлять домом. Как и в случае с одним уполномоченным лицом, за подобные полномочия общества должны проголосовать собственники квартир, представляющие простое большинство квартирных собственности.

Надо помнить, что правильно принятое решение собственников является обязательным и для тех владельцев, которые голосовали против или воздержались.

Может ли общество собственников или старший по дому, даже если за него проголосовали 51% собственников, взять кредит в банке от имени дома?

Сообщество собственников должно принять отдельное решение о кредите – дальше дело банка. (От редакции добавим, что банки стали весьма осторожны в выделении кредитов и, как правило, требуют от представителей дома, чтобы за заем проголосовало не менее 75% собственников квартир).

Что происходит, если вчера большинство жителей проголосовали за ремонт в доме, а сегодня опять-таки большинством голосов было принято решение против ремонта? Какое из решений домоуправление должно принимать во внимание?

Если большинство владельцев квартир голосует за то, чтобы поменять принятое ранее решение, об этом необходимо информировать управляющего и предоставить ему протокол нового общего собрания либо голосования. Если жители меняют решение быстро, конечно, ремонт начат не будет. Но муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* каждый такой случай оценивает отдельно. Если между решениями прошло много времени, возможно, что домоуправление уже заключило договор на его выполнение или даже начало работы. В таком случае отменить ремонт нельзя. **В**

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН

■ Порядок созыва общего собрания оговаривается в двух законах. При перенятии права управления жилым домом у самоуправления нужно соблюдать нормы Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления (статья 51 и 51¹), а также Закона о квартирной собственности. В свою очередь, все остальные общие решения в доме принимаются только в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности.

■ В 19 статье Закона о квартирной собственности определен порядок, в котором созывается общее собрание собственников квартир. Например, приглашение на общее собрание высылается или выдается под подпись каждому собственнику не позже, чем за неделю перед мероприятием. Приглашения можно доставлять владельцам и иначе, например, по электронной почте, но этот порядок сначала нужно закрепить

общим голосованием собственников. В приглашении указывается время и место собрания, предполагаемая повестка дня.

■ В 16 статье Закона о квартирной собственности определено, что решение общего собрания собственников квартир является обязательным для всех жителей, если «за» проголосовали квартировладельцы, представляющие большую половину квартирных собственности дома.

■ В соответствии с 20 статьей Закона о квартирной собственности владельцы квартир имеют право принимать решение без созыва общего собрания – в виде письменного опроса. Это допустимо, если только ранее сообщество собственников не проголосовало за то, чтобы соответствующие вопросы решались только на очном общем собрании.

■ Общество собственников квартир в доме могут организовать любые двое владельцев, но это будет только общественная организация без права представлять дом. Такие права обществу может дать только сообщество всех собственников квартир, если за это проголосуют владельцы квартир, представляющие большую половину квартирных собственности дома. Также дом должен заключить с обществом договор полномочий на управление домом, для чего требуются голоса собственников, представляющих более половины квартирных собственности дома.

■ В нормативных актах не существует понятия старшего по дому, но муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* соглашается сотрудничать с лицом, за которое проголосовало не меньше 2/3 собственников квартир.

ГОТОВЬ САНИ ЛЕТО

Начался сезон замены радиаторов. Как это сделать так, чтобы не навредить себе и дому?

Лиене ВАРГА

Замена радиаторов в квартире – дело сезонное: ремонты начинаются после 1 мая и продолжаются вплоть до 1 октября каждого года. Получить новую батарею непросто: сначала нужно заказать и согласовать проект, выбрать правильный тип и так далее. Некоторые жители, разумеется, действуют наобум, но специалисты *Rīgas siltums* предупреждают, что такие умельцы могут и сами остаться без отопления, и всему дому крепко навредить.

Трубы «бантиком» и мастера-путаники

Уже много лет эксперты напоминают жителям Латвии о том, что менять радиаторы без проекта недопустимо и даже опасно, но находятся люди, которые об этом не слышали. Они попадают на удочку «уличных» слесарей, обещающих установить батареи быстро и с минимальными затратами.

Результаты – вот они, налицо, говорит сотрудница отдела информации *Rīgas siltums* Яна Розе и показывает фотографии. На снимках видны новенькие радиаторы, установленные в квартирах как попало. В одном месте мастера использовали для подключения трубы меньшего диаметра, чем необходимо, отчего тепло не поступало не только владельцам отремонтированной квартиры, но и всем верхним и нижним соседям. В другом месте такие же умники перепутали при установке трубы ввода и вывода батареи, сварили их чуть не «бантиком». Конечно, теплее от этого дому не стало! На третьем снимке – пример того, как хозяйка квартиры мерзнет из-за неправильно установленного терморегулятора батареи. Мастера приспособили устройство так близко к стене и горячей поверхности батареи, что оно быстро нагревалось и перекрывало радиатор. Вроде на регуляторе установлена правильная температура, а в квартире холодно!

Всех этих бед и связанных с ними дополнительных трат можно избежать, если устанавливать радиаторы по правилам. Но по каким правилам? Об этом рассказывает Василий Касаджиков, начальник участка обслуживания внутридомовых систем теплоснабжения Второго сетевого района *Rīgas siltums*.

Первое дело – проект

– Замену радиаторов в Риге разрешается проводить после окончания отопительного сезона, который длится около 200 дней. Это значит, что жители многоквартирных домов могут менять батареи примерно с 1 мая по 1 октября, – сообщил Касаджиков.

– С чего принято начинать замену?

– В первую очередь владелец квартиры должен заказать проект. Специалисты делают расчет тепловых потерь квартиры и на основании этого выбирают тип радиаторов и правильную схему монтажа.

– Кто же выполняет такие проекты?

– Это либо сертифицированные специалисты, либо организация, имеющая разрешение на проектные работы.

– Как убедиться, что выбранный мною специалист имеет нужную квалификацию?

– Он должен предъявить заказчику сертификат строительной практики, в котором будет указана его специализация – проектировка систем отопления и вентиляции. Найти таких мастеров проще всего в интернете, на порталах объявлений.

– Можно ли заказать проект у *Rīgas siltums*?

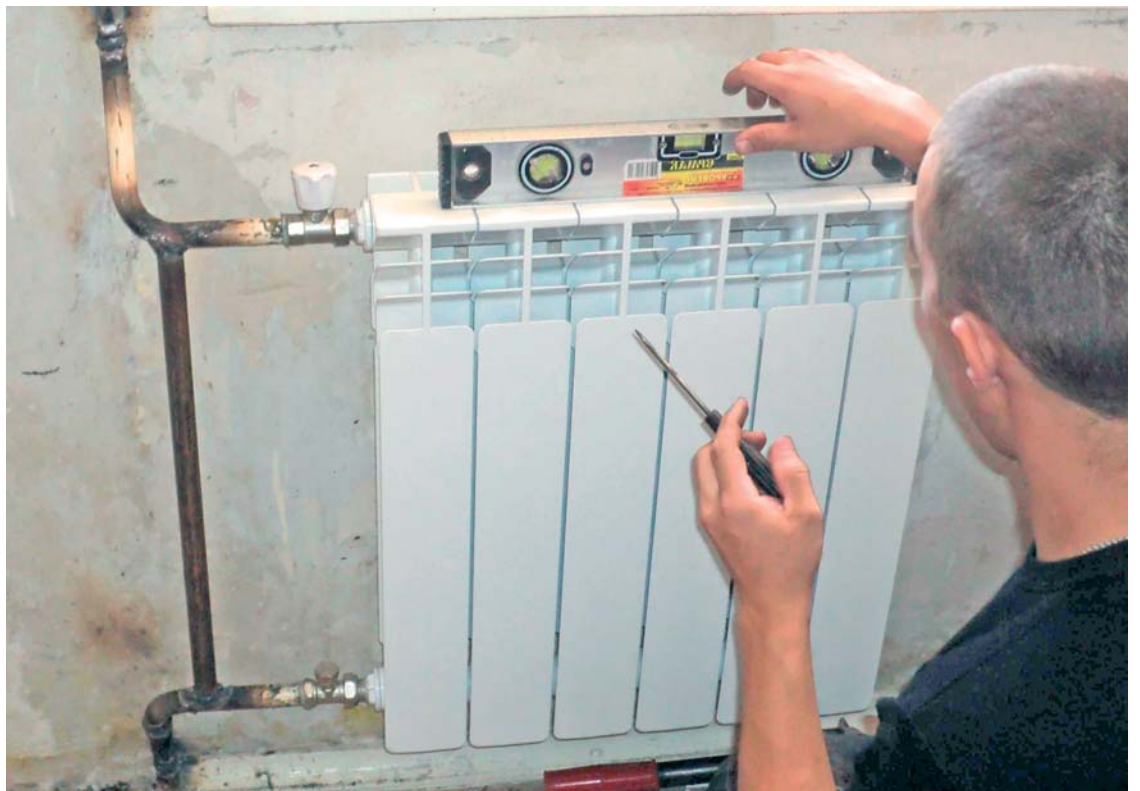
– Нет, мы проектированием не занимаемся.

– Сколько стоит проект на замену радиаторов во всей квартире?

– Судя по рассказам наших клиентов, цены в зависимости от величины квартиры и количества радиаторов колеблются от 50 до 80 евро.

В каждом доме свои правила

– Хорошо, но куда идти с готовым проектом?



– Проект необходимо согласовать с управляющим, который и дает разрешение на замену. Далее управляющий посылает жителя к компании, которая проводит техническое обслуживание домовых сетей. Это делается для того, чтобы техники отключили и слили отопительный стояк, а также заполнили и проверили систему после завершения работ (делается это за дополнительную плату). Затем человек может заказать работы по установке радиатора как у любой частной компании, так и у компании, обслуживающей внутренние сети дома.

– *Rīgas siltums* такие работы проводит?

– Да, ведь именно *Rīgas siltums* обслуживает внутренние теплосети большинства многоквартирных домов Риги. На нашей странице www.rs.lv можно найти раздел «Платные услуги» и ознакомиться с расценками.

– Если теплосети обслуживает другая компания, правила будут такими же?

– В зависимости от формы управления домом порядок замены радиаторов может меняться. Например, какое-нибудь общество собственников имеет право общими голосованием собственников квартир принять решение, что радиаторы в доме будут меняться только планомерно и за счет общих накоплений. Вдобавок разные обслуживающие компании могут иметь разные цены на отключение стояков и выполнение работ.

За батареей тоже нужно ухаживать

– В Законе о квартирной собственности сказано, что радиаторы являются общей собственностью дома, из чего делаем вывод, что и менять их нужно за общий счет. Но как в реальности обстоят дела?

– На практике новые радиаторы всегда покупают владельцы соответствующей квартиры. За счет общей платы за обслуживание *Rīgas siltums* проводит только аварийные работы.

– Что входит в понятие аварийных работ?

– Предположим, что в квартире поврежден радиатор, прослуживший 30-40 лет. Наша задача отключить его так, чтобы не нарушить общее теплоснабжение дома. Вопрос замены и дальнейшего ремонта батареи владелец квартиры решает с управляющим дома.

– Каков средний срок службы старых радиаторов?

– По правилам Кабинета министров №907 чугунные радиаторы должны служить 50 лет (хотя во многих случаях они могут работать намного дольше), конвекторы – 40 лет.

– Значит, радиаторы – это прочная штука, которую часто менять не требуется?

– Это действительно так, однако радиаторам нужен уход. Например, пыль с них полезно время от времени

вытирать, чтобы не ухудшилась теплоотдача. Нельзя нарушать конструкции радиаторов. Так, например, конвекторы имеют снимающуюся переднюю стенку, так называемый экран. Некоторые жители считают, что без этой стенки конвектор будет работать лучше: все тепло пойдет в комнату! Но на практике происходит наоборот.

Приметы того, что радиатор пора менять

– Каков возраст самых старых радиаторов, которые встречались вам в Риге?

– Обычно это старые батареи, произведенные в 50–60 годы, но я видел и огромные чугунные радиаторы ультиманисовских времен, которые прекрасно работали.

– Какие признаки говорят о том, что радиатор в квартире нужно менять?

– Люди меняют батареи во время ремонта в квартире, потому что им не нравится дизайн старых конвекторов. Некоторые считают, что чугунные радиаторы недостаточно отдадут тепло, и идут на замену из-за этого.

– Жители часто жалуются, что радиатор нагревается только в нижней части или дальняя его секция остается холодной. Это признак неисправности радиатора или плохой работы домовых сетей?

М!

– Определить это может только специалист. Конечно, проблемы не всегда свидетельствуют о плохом состоянии радиатора. А иногда беды начинаются именно с замены радиаторов.

– **Это как?**

– Такое происходит, когда люди устанавливают радиаторы без проекта и согласования. Приходят такие жители в магазин – «Хочу вон ту батарею!» Конечно, продавец не станет вникать в детали и с удовольствием товар продаст. Но ведь правильный выбор радиатора зависит не от красоты, а от многих факторов: однотрубная в доме система отопления или двухтрубная, с верхней разводкой или с нижней, утеплен ли дом, угловая ли квартира и так далее... Потом хозяин квартиры зовет какого-нибудь народного умельца, чтобы установил покупку. Мы насмотрелись случаев, когда радиаторы подключены так.

Промывать или не надо?

– **Несколько лет назад в Риге было модно заказывать промывку радиаторов у частных фирм. Насколько это нужное мероприятие?**

– Сейчас в большинстве домов Риги установлены автоматические теплоузлы, в домовых контурах систем отопления циркулирует химически очищенная вода. Ничего нового в батареях сейчас появиться не может. Промывать радиаторы нужно в тех редких случаях, когда в квартире десять лет никто не жил и проблемы наблюдаются с отдельным радиатором. Как правило, это происходит на первых этажах и в местах, где система была подключена к твердотопливной котельной и не было химической очистки воды.

– **То есть человек все-таки может потребовать у обслуживающей компании промывки радиатора?**

– Да, но по опыту *Rīgas siltums* скажу, что решения о промывке – исключение, а не правило. Бывает, что в мае по старой памяти звонят клиенты: «У нас зимой не грела батарея, промойте!» Мы открываем базу данных диспетчерской службы и – «Извините, но за зиму мы от вас не получили ни одной жалобы на качество отопления!» Естественно, мы не поедем промывать радиатор, если не видим оснований.

– **А что вы сделаете в таких случаях?**

– Мы принимаем жалобу и проверяем батарею. Может быть, причина не в загрязнении, а в запорной арматуре перед радиатором.

– **Скажите, новый красивый радиатор будет меня греть лучше, чем старый чугунный?**

– Если старый радиатор работает исправно, то новый лучше не будет. Поймите сами: если старая батарея имела мощность 1000 ватт, то и новая, заказанная по проекту, будет иметь такую же мощность. Следовательно, разница невозможна в принципе.

А наказаний-то не существует

– **Скажите, кто и как в Латвии наказывает людей, установивших радиаторы без проекта и согласования?**

– Наказаниями мы не занимаемся, да и домоуправления тоже. А как выявляем нарушителей, это отдельная история. Бывает, что работников *Rīgas siltums* вызывают и обвиняют предприятие, что оно не поставляет нужного количества тепла. Мы по косвенным признакам определяем, что вина не наша, а владельца одной из квартир.

– **Попасть в проблемные квартиры вы можете?**

– Мы обследуем жилища вместе с представителями домоуправления. На практике у нас не бывало так, чтобы владелец квартиры не открыл двери. Даже нарушители понимают, что проблемы рано или поздно придется решать.

– **Как я могу доказать работнику *Rīgas siltums*, что радиатор в квартире установлен законно?**

– Обязательно следует хранить проект на замену радиаторов и по первому требованию предъявлять его проверяющим. Первым в проблемную квартиру приходит наш слесарь-ремонтник. Он сразу видит, если сбой в отоплении произошел из-за неправильного подключения вашей батареи. Если же прибор установлен корректно, то работник *Rīgas siltums* никаких документов у хозяина не требует.

– **Получается, что при покупке квартиры новый владелец должен удостовериться, что радиаторы установлены правильно и старый хозяин имеет проект?**

– Я вам сейчас задам вопрос: вы когда покупаете машину, в которой ничего не понимаете, то что делаете? Правильно, отгоняете в сервис, чтобы понять, каково ее состояние. Так и с квартирой. При покупке недвижимости нужно потребовать у продавца все документы. Другой вариант – перед заключением договора купли-продажи пригласить в квартиру специалиста, который проверит правильность подключения батареи.

– **Если окажется, что батарея в моей квартире установлена неправильно, что предпримет обслуживающая организация?**

– Мы не штрафуем нарушителя и не заставляем менять радиатор или подключение. В качестве организации, обслуживающей домовые теплосети, *Rīgas siltums* выдает акт об обнаруженных фактах, а дальнейшую работу с владельцем квартиры ведет домоуправление.

«Мы обязательно перезвоним!»

– **Люди нередко жалуются на гул в батареях, который начинается с отопительным сезоном и бывает таким сильным, что мешает спать.**

– Такое может быть. Проверять и устранять проблему должна организация, обслуживающая внутренние теплосети. Если в доме этим занимается *Rīgas siltums*, мы выезжаем на жалобы и проводим ремонт. По опыту скажу, что вариантов по шуму может быть уйма.

– **Вы говорите, что можно позвать техника обслуживающей организации. Но наши читатели из домов, обслуживаемых *Rīgas***

***siltums*, иногда рассказывают, что много раз жаловались на проблемы и не дождалось их устранения. Почему так происходит?**

– Если человек полагает, что к его беде отнеслись без внимания, он может пожаловаться, позвонив в нашу службу помощи клиентам по бесплатному телефону 80000090 или по телефону информационного отдела. Мы обращаемся к специалистам и берем дело на повышенный контроль. Если человек считает, что его проблема все равно не решается, он имеет право пригласить и мастера, и руководителя участка.

– **То есть вас?**

– Да, меня! Можете проверить: если оставите свой телефон и попросите с вами связаться, я обязательно перезвоню. Правда, отвечаю я только за Пардаугаву.

– **Эта зима выдалась довольно теплой, значит ли это, что стало и меньше нареканий на работу *Rīgas siltums*?**

– Жалобы не сократились, но изменился их характер. Теплоузлы домов отрегулированы так, чтобы реагировать на наружную температуру. Если зимой на улице стоит оттепель, то теплоузел автоматически снизит температуру теплоносителя и жителям покажется, что батареи отключились. Они звонят в ужасе – «У нас отопления нет!» На самом деле все в порядке, ночью теплоузел снова поднимет температуру. Во-вторых, жилой фонд у нас не обновляется так быстро, как хотелось бы, поэтому количество аварий в системах горячего водоснабжения и отопления увеличивается.

Теплоузел: шумит и привлекает воров

– **Полиция недавно предупреждала рижан об участившихся случаях**

воровства деталей теплоузлов. Проблема остается актуальной?

– Да! В прошлом году у нас в Пардаугаве не было ни одного такого случая, в этом уже пять краж. Воруют, взламывают помещения теплоузлов. Мы начали маркировать оборудование, чтобы взломщикам потом тяжелее было реализовать детали, а полиция могла бы идентифицировать, какому дому принадлежит краденное.

– **Что посоветуете жителям?**

– Обращать внимание на любой шум в теплоузле, вызывать полицию. Может быть, это аварийная служба, а может, как раз наоборот – воры, и дом потерпит убытки на тысячи евро. Интересная деталь: все помещения теплоузлов оборудованы железными дверями, но это уже не спасает. Воры взламывают их, вырезают замки.

– **Имеет ли смысл устанавливать сигнализацию в теплоузлах?**

– Мое личное мнение – да, смысл в этом есть.

– **Последний вопрос про теплоузлы. Жители первых этажей часто жалуются на гул из-под пола.**

– В таких случаях нужно обращаться в домоуправление, а то в свою очередь передаст жалобу в организацию, обслуживающую домовые теплосети. Существуют нормативы по шуму – и дневные, и ночные. То есть допустимый шум до квартиры может доноситься. Но он минимальный, гораздо тише звука работающего кондиционера. Нужно считаться и с тем, что шуметь может вовсе не теплоузел.

– **А что?**

– Это легко выяснить, потому что мы можем временно отключить теплоузел. Если после отключения шум продолжается, ясно, что проблема не в теплосетях. Однажды на моей памяти виноватым оказался холодильник соседа. **В**

КТО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ?

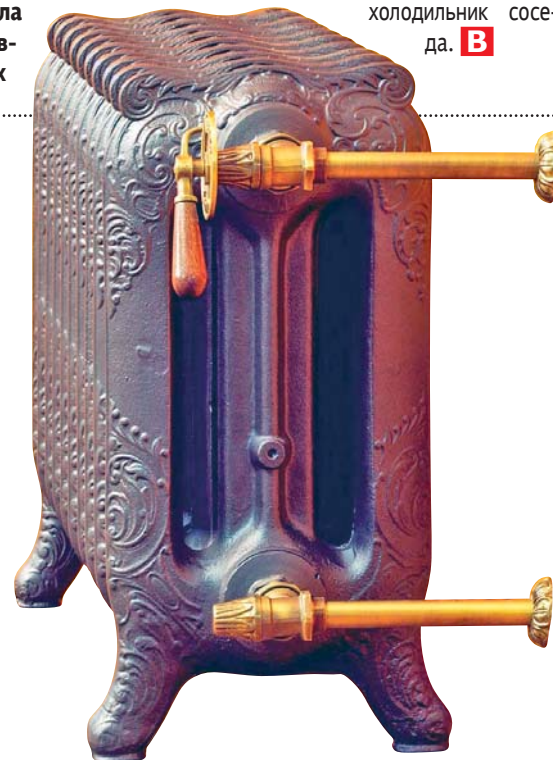
✉ **«Нужно ли мне получить согласие соседей, если я хочу поменять радиаторы в собственной квартире? Что говорит на этот счет закон?»**

В Министерстве экономики сообщили, что согласно Закону о квартирной собственности, вступившему в силу в 2010 году, любой владелец квартиры перед заменой радиаторов действительно должен заручиться согласием 50% собственников квартир дома + 1 голос.

Если же в квартире возникла аварийная ситуация и радиаторы нужно только отремонтировать, то эти работы должны быть оплачены из общедомового фонда. Если денег в ремонтном фонде нет, то обслуживающая организация

должна выставить солидарный счет всем владельцам квартир, ведь радиаторы считаются общей собственностью дома. В таком же порядке жители оплачивают промывку отдельных радиаторов.

Итак, нынешняя практика такова, что новые радиаторы жители устанавливают за собственные средства и с согласия соседей (часто обслуживающие организации этот пункт пропускают, удовлетворяясь согласованием с управляющим). Согласно Закону о квартирной собственности, особо терпеливый собственник квартиры может обратиться к управляющему и потребовать, чтобы остальные жители компенсировали ему стоимость новых батарей. Но для этого он сам обязан выполнить все требования закона: провести опрос соседей и заранее заручиться их согласием на замену оборудования. **В**



А У НАС В КВАРТИРЕ ГАЗ!

- ✓ Что становится причиной утечки газа в квартире?
- ✓ Кто отвечает за ремонт газопровода в вашем жилище?
- ✓ Опасна ли старая газовая плита?
- ✓ Как проверить, настоящий ли газовщик стучится в дверь?

А. ШЕВЧЕНКО

Сейчас сложно представить себе квартиру без газовой плиты: предприятие *Latvijas gāze* имеет по всей стране более 280 тысяч индивидуальных клиентов. Всеобщая газификация Латвии началась почти сто лет назад. Но по сей день не каждый владелец квартиры знает, что делать при утечке газа и на какую бесплатную помощь газовой службы он имеет право.

Наказана за честность

В редакцию обратилась читательница Илзе: «В моей квартире произошла утечка газа. Я находилась в ванной комнате, первым неприятный запах почувствовал старший сын. Он же догадался перекрыть вентиль газопровода. Аварийная служба *Latvijas gāze* прибыла быстро, но мастера заявили – «Причина в неисправности вашей газовой плиты!»

Мастера отключили в квартире Илзе газ и предложили ей отправиться в магазин за новой газовой плитой или заказать ремонт старой. Бесплатного ремонта плит и прочего оборудования, пояснили газовщики, *Latvijas gāze* не проводит.

Наша читательница осталась в большой обиде на поставщика голубого топлива: «Я проявила сознательность и быстро сообщила о запахе газа в квартире. А получилось, что меня же за честность и наказали. У нашей семьи нет денег на покупку или ремонт газовой плиты, поэтому вторую неделю сидим без газа. Вдобавок *Latvijas gāze* предупредило, что подключение газа после починки плиты будет стоить около 40 евро. Разве это справедливо?»

Мы попросили Дмитрия Охотского, руководителя аварийной службы *Latvijas gāze*, рассказать о том, какую помощь его подчиненные оказывают жителям. Отвечать на вопросы Дмитрию помогал Ральф Калнениекс, руководитель Внутренней службы систем газоснабжения.

Думали, что газ, оказалось – капуста

– Начнем с главного вопроса: как действовать, если в квартире произошла утечка газа?

– Первым делом следует перекрыть вентиль перед счетчиком, чтобы прекратить дальнейшую утечку, затем начать проветривание. Далее

по телефону 114 надо вызвать аварийную службу *Latvijas gāze*, а самому покинуть помещение, – перечисляет Дмитрий Охотский.

– А еще, – добавляет Ральф Калнениекс, – нельзя включать или выключать электрические приборы и свет, чтобы не вызвать искры и взрыва. До приезда аварийной службы *Latvijas gāze* аппаратура в квартире должна находиться в том же состоянии, как на момент начала утечки.

– Часто ли аварийная служба *Latvijas gāze* получает сообщения о запахе газа в квартире?

– Каждый день, – говорит Дмитрий. – По Риге и Рижскому району таких вызовов поступает около 30 за сутки. Да, не все они оправданы: часто люди путают запах газа с запахами вареного лука, квашеной капусты и бытовой химии (обычное дело в домах с мусоропроводами). Но в случае сомнений советую все-таки вызывать бригаду. Мастера выезжают на место и проверяют газопровод бесплатно.

– Что вызывает настоящие утечки газа в многоквартирных домах?

– В основном утечки газа происходят в резьбовых соединениях газопровода, например, в месте установки квартирного вентиля перед счетчиком. Эта деталь газопровода чаще всего двигается и изнашивается.

– Кто должен ремонтировать квартирный газовый вентиль?

– Вообще-то *Latvijas gāze* обслуживает газопровод до вводного крана в дом (если только в договоре с владельцем дома не записано иначе). На этом наша зона ответственности заканчивается. За внутренние сети дома ответственность несет сам хозяин. В многоквартирном доме это сообщество собственников квартир и выбранный ими управляющий.

– То есть управляющий или владелец дома должен вести техническое обслуживание внутреннего газопровода?

– В Законе об управлении сказано, что техническим обслуживанием газопровода может заниматься только сертифицированный специалист, и дом должен заключить с таким специалистом договор. Это очень важно для безопасности всех жителей.

Спрашивайте у мастера удостоверение!

– Кто отвечает за исправность и ремонт газовых коммуникаций в квартирах?

– За ремонт газового оборудования и труб, находящихся в стенах отдельной квартирной собственности, отвечает ее жилец-хозяин.

– Поподробнее! Если газовый вентиль в моей квартире прохудился, кто оплатит его ремонт?

– По сути, платить за ремонт вентиля должен владелец жилья. Но на практике аварийная служба *Latvijas gāze* бесплатно выполняет мелкие ремонты квартирных газопроводов, не требующие установки резервных запчастей. Мы не можем бесплатно починить газовую плиту или газовый отопительный котел, потому что там почти наверняка



надо менять какие-то узлы. Но повторю: мелкие дефекты внутренних сетей мы устраняем сами без дополнительной платы.

– Вентиль в квартире поменять даром?

– Именно так. Идем навстречу жителям из соображений безопасности. Вентиль – та важнейшая деталь, которая позволяет владельцу квартиры в случае чего перекрыть газ и локализовать утечку. Мы заинтересованы в его исправности. Ведь если окажется, что старый вентиль не крутится, может случиться беда.

– Раз в пять лет работники *Latvijas gāze* проводят профилактические осмотры газового оборудования в квартирах, – добавляет Ральф Калнениекс. – Если жители пустят мастеров внутрь, мы обязательно обнаружим и устраним неисправности вентиля. Но кое-кто не хочет открывать двери, и вот тут начинаются проблемы с опасными последствиями.

– Люди просто боятся незнакомых мастеров.

– Согласен. Но нас легко отличить от жуликов: у мастеров *Latvijas gāze* особая форма, есть удостоверения.

Плюс можно позвонить на информационный телефон *Latvijas gāze* 155 и спросить, запланирована ли по вашему адресу проверка газового оборудования. На самом же доме за несколько дней до инспекции вывешивается соответствующее объявление.

Причина утечки: незаконное заземление

– Читательница сообщает: в квартире едва не произошел взрыв, потому что перегорел шланг газовой плиты. Отчего происходят такие аварии?

– Одна из возможных причин, это заземление неисправных электроприборов на газопровод. Беда в том, что наши люди считают себя большими специалистами и стараются сами ремонтировать электроинсталляцию. Некоторые кидают заземление на газопровод. Такой горе-ремонт может повредить соседям или привести к взрыву газа.

– Как узнать, не заземлил ли сосед свои электроприборы на общий газопровод?

ИСТОРИЯ

Первая газовая плита несовершенной конструкции появилась в Париже в 1837 году. Ее создателем был де Мерле. В 1848 году другой изобретатель – д`Эльснер – усовершенствовал «кухню на газу», как ее называют до сих пор французы. Но самая совершенная, близкая нынешней, газовая плита была создана в 1857 году Роже де Бовуаром, который и считается изобретателем современной газовой плиты, ибо в принципе его конструкция сохранилась и поныне. Описание этой плиты, ее рисунок, инструкция по пользованию были опубликованы 23 мая 1857 года в журнале «Монд иллюстре», и этот день официально считается днем рождения газовой плиты.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ПАХНЕТ ГАЗОМ

В случае утечки природного газа немедленно вызывайте аварийную службу *Latvijas gāze* по телефону **114!**

В случае утечки сжиженного углеводородного газа немедленно звоните в Государственную пожарно-спасательную службу по телефону **112!**

Не пользуйтесь открытым огнем!

Почувствовав запах газа, проветрите помещение, но позаботьтесь о том, чтобы сквозняк не хлопнул окна или двери, так как это может вызвать искру и взрыв!

Не включайте и не выключайте бытовые электроприборы и освещение, так как это может вызвать искру и взрыв!

Покиньте помещение и дождитесь аварийную бригаду снаружи.



мы выполним эту работу дешевле!» Но в 90% такие самопальные переделки приводят к утечкам газа. Владельцы жилья вынуждены вызывать нашу службу и оплачивать ремонт.

– **Деньги – полбеда, не было бы взрыва...**

– Еще одна неприятная ошибка – это срыв пломбы газового счетчика. Ремонтники при самостоятельном переносе прибора меньше всего заботятся о сохранности наших пломб, потому что свои деньги по-любому получают, а расхлебывать последствия будут владельцы квартиры. Жильцы же согласно договору с *Latvijas gāze* платят за сорванные пломбы большие штрафы.

Теперь – про «аварийные» цены

– **Приглашать сертифицированных специалистов для подключения газовой плиты или переноса счетчика очень дорого. Поэтому люди и обращаются к мастерам-халтурщикам.**

– Подключение плиты мастером *Latvijas gāze* стоит около 40 евро, – возражает Ральф Калнениекс. – В эту сумму входит установка надежного гибкого шланга стоимостью 18 евро. Но шланг можно купить самому в специальном магазине, и тогда подключение плиты обойдется в 20 евро. Это вовсе не астрономическая сумма!

– **Сколько стоит перенос газового счетчика?**

– Базовая цена составляет где-то 100 евро. Она может меняться в зависимости от того, как далеко счетчик нужно перенести. Простому потребителю покажется, что это дорого. Но

рассудите сами: за эти деньги *Latvijas gāze* дает гарантию на работу и обеспечивает жителям полную безопасность. При эксплуатации газового оборудования безопасность, это ключевой вопрос.

Подключение газа после ремонта: 40 евро

– **Надолго ли мастера *Latvijas gāze* могут перекрыть подачу газа в квартиру из-за аварии?**

– Если *Latvijas gāze* проводит ремонт своими силами, например, меняет вентиль, то подачу восстанавливаем быстро, – заверил Дмитрий Охотский. – Другое дело, если неисправно личное газовое оборудование владельца квартиры. Скажем, вышла из строя газовая плита. Мы перекрываем газ и даем владельцу квартиры рекомендации по ремонту. Как только он с помощью сертифицированного специалиста устранил утечку, мы подключаем газ обратно.

– **Наша читательница жалуется, что мастера *Latvijas gāze* отказались чинить плиту бесплатно и заявили, что обратное подключение газа будет стоить 40 евро. За что такие деньги?**

– Посмотрим на эту ситуацию с точки зрения *Latvijas gāze*. Аварийная бригада констатировала, что в квартире неисправная газовая плита. Некоторые неисправности, например, замену гибкого шланга мастера *Latvijas gāze* могут провести сами. Но это будет стоить 18–20 евро. Если хозяин согласен оплатить ремонт сразу, мы не перекрываем подачу газа в квартире, устраняем неисправность и уезжаем. Но если мы не можем починить плиту или хозяин не согласен платить за ремонт, наша бригада отключает газ, составляет акт и покидает место происшествия. Рано или поздно владельцу квартиры придется купить новую плиту или починить старую, после чего он снова вызовет мастера *Latvijas gāze* для подключения газа. Такой визит, действительно, является платным.

– **Короче, выгоднее договариваться с аварийной службой прямо на месте происшествия?**

– Самое выгодное – знать свои права и обязанности. Недостаток

знаний часто играет с людьми злую шутку.

Пора ли менять газовую плиту?

– **Часто ли причиной аварии становятся старые газовые плиты?**

– Я бы не употреблял слово «авария», поскольку оно подразумевает наличие пострадавших и материального ущерба. Будем называть это просто утечкой газа. И, да, старые плиты часто бывают причиной утечек. В наших серийных домах есть плиты, установленные еще 40 лет назад!

– **Как действует аварийная служба в случаях таких утечек?**

– Мы ничего другого не можем сделать, как только перекрыть подачу газа и составить акт о том, что причиной происшествия стал крайний износ плиты.

– **Хозяева квартиры жалуются на такие ваши действия.**

– Люди действительно говорят: «Как же так? Я по совести вызвал аварийную службу, чтобы предотвратить взрыв, а меня самого оставили без газа! В следующий раз не буду никого вызывать, пусть все взрывается». Но человек должен выйти из своей скорлупки и понять: в многоквартирном доме из-за его неисправной плиты могут пострадать десятки людей. Возможно, аварийная бригада, отключая неисправную плиту от газа, спасает чью-то жизнь.

– **Какую газовую плиту считать старой и небезопасной?**

– Современное оборудование рассчитано на срок службы в 8–10 лет. Если плита старше, нужно задуматься о ее замене – не потому, что она некрасивая, а потому что любая аппаратура рано или поздно выходит из строя.

– К тому же старые плиты не имеют системы безопасности, – уточняет Ральф Калнениекс, – так называемого газ-контроля. Такая система имеет смысл, когда в квартире живут маленькие дети или пожилые люди. Если газ случайно потух от сквозняка или залит борщом, современная плита автоматически прекратит его подачу. Так что новое оборудование во всех отношениях безопасней устаревшего. **В**

– Если честно, то никак. Но когда вас легонько бьет током от плиты (или ванной, если заземление кинута на водопровод), это причина обращаться к управляющему и требовать проверки.

– **Аварийная служба *Latvijas gāze* может найти незаконное заземление?**

– Нет, это должен сделать электрик домоуправления, вооруженный мультиметром.

Осторожнее со счетчиком!

– **Какие ошибки допускают владельцы квартиры в эксплуатации газового оборудования?**

– Строители и мастера по ремонту квартир часто предлагают жителям перенести газовый счетчик. Происходит это так: «Да зачем вам обращаться к сертифицированным мастерам,

МНОГОЛЕТНИЙ ДОЛГ ЗА ГАЗ

✉ **«Добрый день, живу в Риге, на улице Маскавас и за годы безработицы и болезни накопила огромный долг за газ: 400 евро. Поскольку я не сумела расплатиться сразу после получения предупреждения *Latvijas gāze*, то услугу мне отключили, а на долг насчитали еще 400 евро пени.**

Сегодня я, малообеспеченная пенсионерка с ежемесячным доходом в 70 евро, а также моя

прописанная в квартире дочь с двумя крошечными детьми, живущая только на пособия и алименты в размере 85 евро, должны оплатить 800 евро долга за газ. Иначе нам грозят судом и выселением.

К сожалению, социальная служба Риги не оплачивает неимущим людям долги за газ, поэтому рассчитывать приходится только на себя. Я попросила сотрудницу Центра обслуживания клиентов *Latvijas gāze* составить график оплаты долга на год-два, чтобы мы могли вносить по 30–45 евро в месяц. Но услышала ответ: «Нет! Оплатить квитанцию вы должны за три платежа».

Почему *Latvijas gāze* не идет навстречу малоимущим людям? Неужели предприятию интереснее получить нашу квартиру, чем оплату счета за 24 месяца?»

Татьяна

Отвечает представитель *Latvijas gāze* Винсентс Макарис:

– Наше предприятие не предоставляет длительной рассрочки клиентам, которые злостно не платили за газ в течение нескольких лет. Сейчас средний платеж за газ в квартирах, где установлена только плита, составляет 5 евро

в месяц. Представляете, как долго Татьяна не платила, чтобы накопить основной долг в 400 евро?

В каждом случае вопрос о составлении графика выплаты долга рассматривается нашими специалистами индивидуально. Татьяна многие годы поступала недобросовестно, и сейчас я вижу только один выход: если она сразу выплатит основную сумму долга, предприятие могло бы рассмотреть отмену штрафных санкций. Однако Татьяне самой надо проявить инициативу и вступить в активные переговоры с нашим Центром обслуживания клиентов. **В**

ИСКРИТ, СВЕТИТ И НАГРЕВАЕТСЯ!

Рассказываем, какие неисправности в электрических сетях или приборах особо опасны для хозяина квартиры

Илона МИЛЛЕР

Для многих из нас электричество остается таинственной силой, от которой никогда не знаешь, чего ждать. Бирута Гине, руководитель Центра энергоэффективности Latvenergo, ответила на четыре вопроса, которые однажды задавал себе каждый житель многоквартирного дома.

В квартире искрит розетка, опасно ли это?

– Искрящая розетка может быть очень опасной! Собственник квартиры, заметивший неполадку, должен как можно быстрее вызвать электрика и попросить подкрутить контакты розетки. Например, на любом моем месте работы такую профилактику проводили примерно раз в год. Но за офисами и цехами люди обычно следят внимательней, чем за собственными жилищами. У себя дома мы по 20-30 лет не обращаем внимания на состояние розетки, а напрасно.

– Но что может случиться с розетками?

– Со временем они деформируются, поэтому за розетками тоже нужно ухаживать. Советую делать профилактику хотя бы раз в пять лет. Доверять эту работу нужно только сертифицированному электрику, потому что розетку опасно перетянуть. В таком случае она просто перестанет работать.

– Почему нельзя пользоваться искрящей розеткой?

– Это может закончиться пожаром или ударом током, если к розетке прикоснется, например, ребенок.

Что делать, если в квартире начала мерцать лампочка?

– Энергоэффективные лампы хороших производителей мерцать не должны. Такое случается только с лампочками плохого качества, и мерцание вредно для глаз. Если же мерцает обычная лампа накаливания, это всего-навсего означает, что сосед включил мощный электроприбор и в сети произошел небольшой перепад напряжения. Это не повод беспокоиться о состоянии электропроводки.

– А если лампочка, напротив, загорелась вдруг очень ярко?

– Это может быть опасно, потому что говорит об исчезновении «ноля». В таком случае лампочку и все приборы в квартире нужно срочно выключить и вызвать электрика. Иначе может перегореть вся ваша ценная техника.

– Почему пропадает «ноль»?

– Управляющие жилыми домами время от времени должны проверять контакты в распределительных щитках и по мере нужды их подтягивать. В советское время по нормативам это делалось раз в шесть лет. Сейчас старые

нормативы не действуют, поэтому некоторые управляющие на такой работе экономят. Отсюда и проблемы: пропадает «ноль» и в квартирах перегорают все включенные приборы и агрегаты, оставленные в режиме ожидания.

– Кто отвечает за последствия неполадки?

– Зависит от того, где прервалась цепь. Управляющий или жители могут вызвать специалиста *Sadales tīkls*, чтобы это определить. Если «ноль» пропал в щите, компенсировать пострадавшему стоимость или ремонт сгоревших приборов обязано домоуправление. Если разрыв произошел в границах ответственности *Sadales tīkls*, возмещение выплачивает это предприятие. Кстати, это не такой уж редкий случай.

– Кому же звонить, если лампочка загорелась ярче нормы?

– На телефон *Sadales tīkls* – **80200403** или в аварийную службу своего домоуправления.

Почему в квартире выросло потребление электричества, хотя количество жителей не изменилось?

– Исправный счетчик не может учесть больше электричества, чем жители действительно потребили. Жители могут обратиться в *Latvenergo* и потребовать досрочной приборки счетчика. В таком случае прибор снимают, опечатывают и направляют на верификацию. Но если окажется, что он исправен, то жителям придется оплатить проверку из собственного кармана.

– Предположим, что счетчик в порядке.

– Значит, причина увеличения расхода электроэнергии скрывается в вашей квартире. Первый пример, это электрический бойлер нагрева воды. Если в нем образуется накипь, прибор начинает включаться чаще прежнего. Потребление зависит и от наших привычек. Скажем, владельцы квартир нередко включают бытовые приборы на полную мощность и забывают об этом.

– Но ведь домашняя техника нового поколения должна быть экономной!

– Не всегда это так. Например, молодые люди часто дарят пожилым родителям плазменные телевизоры. Они большие, красивые и плоские, но «берут» 600 ватт. Это в десять раз больше, чем потребление телевизоров с LED-экраном. Поэтому всех посетителей Центра энергоэффективности мы предупреждаем: «Если в магазине вы видите большой телевизор по низкой цене, скорее всего, он будет очень прожорливым в использовании». Еще один свежий пример: люди во время ремонта повесили в прихожей люстру на 12 галогеновых лампочек. Такой светильник они выбрали уверенные в том, что маленькие галогеновые лампы очень экономны. Но в реальности каждая такая лампочка «кушает» по 50 ваттов. Другая семья купила большую ванну-джакузи, горячую воду для нее приходится готовить в 250-литровом



бойлере. Теперь каждое купание стоит семье немалых денег.

– Похоже, бойлеры – особенно прожорливые бытовые приборы.

– Нет, если использовать его с толком. Мы в Центре энергоэффективности советуем нагревать воду до 55-59 градусов, в магазине же продавцы почему-то внушают покупателям: «Нет, кипятите воду до 95 градусов!» Это очень неэкономная рекомендация. Есть хороший признак, позволяющий определить эффективность бойлера. Стенки прибора не должны нагреваться больше, чем деревянная мебель в комнате. Если бойлер становится снаружи горячим, это значит, что он неправильно отрегулирован.

– Что еще крадет нашу электроэнергию?

– Это приборы, оставленные в режиме ожидания – микроволновая печь, радио, электронные часы. Например, обычный телевизионный декодер берет 10 ваттов, а ведь во многих домах он работает круглые сутки. Вдобавок пожилые люди часто пользуются старыми компьютерами и надолго оставляют их включенным, потому что ждут от близких звонка по скайпу. Старая техника намного прожорливее, чем новая, поэтому особенно ее необходимо выключать сразу после работы.

Как узнать, не воруют ли у меня электричество?

– Самому установить это практически не реально. Сегодня воры стали очень умны, найти их может только лицензированная фирма. Причем жителям приходится оплачивать несколько выездов электриков, ведь проверки проводятся и днем, и ночью. Случаи незаконного подключения бывают поразительными по своей изобретательности! Например, семья отключили электриче-

ство за неуплату. Весь день у них темные окна, зато к полуночи начинается жизнь: свет, телевизор, обогреватели. Это значит, что люди подключились к общим сетям в такое время, когда это сложнее всего заметить. Бывает, посетители Центра энергоэффективности рассказывают, что их домашнее потребление электричества без всяких причин увеличилось на 30 киловатт-часов в месяц. Но нарушителя даже определить трудно, потому что он подключает свою стиральную машину к соседским сетям, когда все на работе или спят. А еще бывает, что хозяева недвижимости сами вводят нарушителей в соблазн.

– Это как?

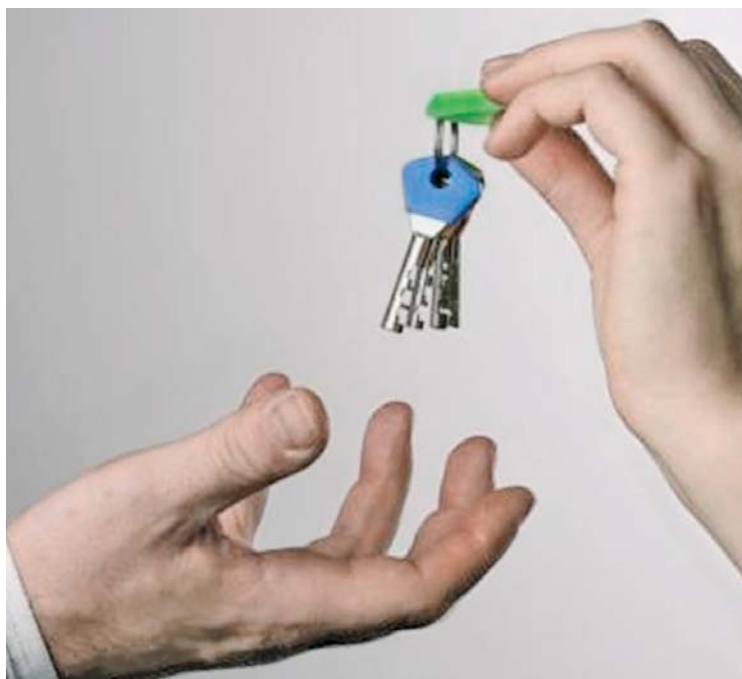
– Был в нашей практике такой случай: люди долго не ездили в свой садовый домик, потому что яблоки сейчас проще купить в магазине. Тем временем владелец прилегающего участка смекнул, что можно перекинуть шнур газонкосилки через забор и подключать ее к наружной розетке соседей. В итоге люди два года не бывали на даче, а накопили долг за свет 55 евро. Избежать неприятностей можно было, убрав внешнюю розетку или установив в доме автоматический выключатель.

– Можно ли самому обхитрить ворюшек в многоквартирном доме?

– Да, есть разные хитрости. Например, освободите холодильник от портящихся продуктов и, отправляясь на работу, выключите свой пакетник на общем щите. Если после возвращения с работы увидите, что пакетник снова включен, это будет первым признаком того, что подсоединившийся к вам сосед остался без электричества и уже лазил в щит разбираться. Так вы убедитесь, что ваши подозрения не напрасны и сможете вызвать электриков – пусть ищут нарушителя и убирают незаконное подключение. **B**

КВАРТИРОСЪЕМЩИК СЕЛ НА ШЕЮ

Как выселить жильца, который забыл заплатить вам за аренду, а домоуправлению за коммунальные услуги?



Лиене ВАРГА

Сдать квартиру – дело сравнительно не сложное. А вот получить с жильца деньги или выселить его в случае, если он распоясался, бывает куда как сложнее.

Шалости беззаботных жильцов

Многие латвийцы сегодня отправляются на заработки за границу. Что делать в такой ситуации с квартирой? Хочется, чтобы она оставалась под присмотром, а по возможности еще и приносила доход. Поэтому тысячи наших соотечественников стараются жилье сдавать.

Так поступила и читательница «Делаем вместе!» Хилда Берзиня. Женщина отправилась в Англию нянчить родившихся здесь внуков, поэтому подыскала для трехкомнатной квартиры на Тейке арендаторов.

– Очень скоро начались неприятности, – рассказывает она. – Временами наезжая в Латвию, я останавливалась у сестры и констатировала, что жильцы частично не оплачивают аренду и коммунальные платежи.

Не к добру это, решила женщина, и оказалась права. Поначалу наниматели просто задерживали платежи, а сейчас вносят символическую плату раз в два-три месяца. За ними накопилось около 1000 евро долга.

– Когда соседи начали жаловаться на поведение наших жильцов, наше терпение лопнуло. Мы написали

арендаторам квартиры официальное предупреждение: «В случае неуплаты долга до такого-то числа требуем немедленно освободить помещения!» Но даже это жильцов ничуть не тронуло. Они продолжают жить и не платят, – возмущена пострадавшая хозяйка.

Если долг по коммунальным платежам продолжит расти, домоуправление может подать в суд на ее владельцев. Поэтому Хилда Берзиня хотела бы узнать:

■ считается ли предупреждением письмо, отправленное нерадивым жильцам по электронной почте? (Телефон у нанимателей отключен, дома их практически не встретишь, письменное требование уплатить долг или освободить помещения отправлено более года назад.)

■ имеет ли владелец квартиры право в присутствии свидетелей сменить замок и выдать жильцам их вещи после уплаты долга?

■ имеет ли владелец право в присутствии свидетелей выставить вещи нечестных нанимателей на лестничную клетку?

– Мы уже не надеемся получить долг, – признается женщина, – и думаем только о том, как бы избавиться от горе-жильцов.

Договор всё усложняет?

Ситуацию усложняет то, что честная семья Берзиньшей подписала с жильцами договор найма.

– Не знаю, можно ли его считать действительным, – уточнила хозяйка. – Соглашение, написанное нами в двух экземплярах, не было зарегистрировано ни в домоуправлении, ни в Земельной книге. Вдобавок в договоре говорится: если наниматель задерживает плату более 30 дней, у владельца квартиры есть право соглашение разорвать и взыскать убытки в полном объеме.

Несмотря на якобы имеющееся право Берзиньшей прервать договор с неплательщиками, Хилда не представляет, как выселить жильца, который добровольно квартиру покидать не собирается.

– Семья арендаторов заявляет, что выставить их на улицу мы не можем, потому что на дворе кризис, и во время выяснения отношений предлагает вызывать полицию, – чуть не плачет Хилда. – Но я знаю, что полиция на такие вызовы не приезжает, пока не случится потасовка или какая-нибудь другая беда...

Факты и закон

Итак, что мы имеем? Факты на первый взгляд примитивны:

- владелец заключил письменный договор с нанимателем;
- наниматель не платит за аренду и полученные коммунальные услуги, или платит нерегулярно;
- соседи жалуются на поведение нанимателей;
- владелец квартиры желал бы прервать договорные отношения с жильцами.

Платить придется всем

Мы попросили прокомментировать ситуацию юриста предприятия *Māju serviss KSA Даце Славу*. Она рассказала, что законное решение проблемы возможно. Но выселить жильцов будет нелегко:

– Согласно закону «О найме жилой площади», если жилец не освобождает помещения добровольно, владелец квартиры может расторгнуть договор найма только через суд!

Все прочие виды выселения, говорит юрист, незаконны. К сожалению, выселение через суд значит, что владелец квартиры должен потратиться на юриста, оплату госпошлины и т.д. Одним словом, законопослушный и строптивый жилец влетит хозяину квартиры в копеечку.

В случае с семьей Берзиньшей, наниматель не платит по счетам. Этот случай предусмотрен вторым пунктом 28-й статьи закона «О найме жилых помещений».

«Владелец квартиры может окончить срок действия договора найма жилых помещений, выселив нанимателя, членов его семьи и прочих близких без предоставления жилой площади в случаях, если:

- наниматель более трех месяцев не оплачивал аренду помещений, хотя ему была обеспечена возможность использовать жилое помещение в соответствии с договором найма и нормативными актами;
- если наниматель более трех месяцев не платит за основные услуги, хотя ему была обеспечена возможность получать такие услуги в соответствии с договором найма и нормативными актами».

При этом жилец может ежемесячно вносить небольшую часть платы. Однако когда общая сумма долга превысит среднюю сумму платежей по аренде или коммунальным услугам за три месяца, владелец квартиры получает право обратиться в суд.

– Причем не важно, по какой именно позиции человек задолжал – за аренду или основные коммунальные услуги, – говорит юрист, – поскольку каждый вид задолженности может стать предметом отдельного иска.

Основными коммунальными услугами в понимании закона «О найме жилых помещений» является отопление, холодная вода, канализация, вывоз отходов. Ответственность перед законом наступает даже в случае, если жилец задолжал только за одну из этих позиций.

В суде важен любой нюанс

Борьбу за свои права владельцу квартир следует начать с подготовительных мероприятий, описанных все в том же законе.

Как минимум за три месяца до подачи иска в суд владелец квартиры

должен предупредить нанимателя об окончании договора найма жилых помещений. Вдобавок, если вместе с нанимателем в квартире проживают члены семьи старше 15 лет, предупредить придется и их.

Предупреждение вручается лично, на копии документа следует получить подпись каждого адресата. Если, что вполне реально, наниматель отказывается подписываться, документы можно отправить ему заказной почтой (с подтверждением содержания) или использовать услуги курьерской почты. Если и так подпись получить не удастся, есть третий выход. В случае, если владельцу квартиры неизвестно местонахождение жильца или до того не получается добраться, предупреждение за месяц до начала судебного производства позволено опубликовать в газете «*Latvijas Vēstnesis*».

При подаче иска в суд в исковом заявлении следует указать всех несовершеннолетних лиц, которые проживают в квартире с нанимателем. В свою очередь, совершеннолетних членов семьи нужно пригласить в качестве соответчиков, в том числе вызвав на заседания суда лиц в возрасте от 15 до 18 лет.

В дополнение к иску о завершении договора и выселении можно требовать взыскания долга. Если во время судебного производства наниматель рассчитался с владельцем, тот по-прежнему может настаивать на расторжении договора.

Если суд удовлетворит просьба владельца о разрыве договора и выселении, судебные издержки придется выплатить именно жильцу-нанимателю.

Что делать, если после вступления в силу решения суда жилец все-таки упорствует и выселяться не желает? Владелец квартиры имеет право привлечь судебного исполнителя, который произведет законное выселение и взыскание долга. Повторим: даже при наличии приговора суда самостоятельно выкидывать вещи нанимателя из квартиры, каким бы злостным неплательщиком он ни был, запрещено.

– Любой судебный процесс по вопросу выселения очень сложен, значение имеют многие мелкие нюансы, которые могут повлиять на ход дела, – предупреждает Даце Слава, – поэтому перед подачей иска владельцам квартир обязательно нужно проконсультироваться с юристом. **В**

БЕРЕГИТЕ ДВОРНИКОВ!

Три истории о людях, которые работают в наших домах



Илона МИЛЛЕР

В детстве я хотела стать дворником. Казалось, что это самые порядочные люди на земле. Человечество спешит, несется куда-то, а дворники знай подбирают бумажки. Герои, которым дано творить добро без пафоса.

Я и теперь думаю, что быть настоящим дворником трудно. Это, как быть космонавтом, может один из тысячи. Мне, например, даже заваливающую метелку не доверили бы: «Мудрости сначала наберись».

Поэтому я хочу начать с другого. Хочу рассказать о том, какие бывают дворники и почему с ними стоит дружить.

Дядя Вася

В доме номер 12 по нашей улице работал дядя Вася, очень хороший. И если дядя Вася испортился, то виноваты в этом все мы. То есть дома номер 14, 16 и 22.

Получилось так: дядя Вася был лучшим дворником Риги. Он подметал дворик кооператива, в соседние дворники тоже заходил. Работал усердно, хотя и выпивал. Впрочем, выпивка шла ему только на пользу, потому что настроение у дяди Васи всегда было прелестнейшее.

В какой-то момент бабушки начали секретничать на скамеечных посиделках, что Вася чудо как хорош. Улыбается всегда, здоровается, подметает отлично, а вчера вот заборчик покрасил у мусорки.

Жильцы других домов начали приходить к управляющему и говорить: «У вас тут такой Вася отличный, пусть у нас тоже подметает». Управляющий с дядей Васей поговорил, а дядя вроде как и не против. Так и жили.

Со временем участок Васи разросся до небольшого микрорайона размером с Иманту. Ну или, допустим, половины Плявниек. Дядя Вася начал не успевать, огрызаться на бабушек, хотя бабушки, казалось бы, ни в чем не виноваты.

Управляющий растерялся. Денег Васе он добавил, но проблемы это не

решило. А второго такого Васю где найдешь? – напрягаться народ нынче не желает.

Тем временем начали ходить в жилищный кооператив делегации от всех домов, ругались: «Вася ваш плохо работает, вчера у нас снег не почистил, а позавчера в подъезде бутылку алкаши разбили, а Вася ваш не убрал». По восемнадцать жалоб в день.

Пришлось дядю Васю увольнять, потому что все дома на него сильно обиделись. Вышло, что человек не справился со слабой. А может, это жители виноваты: хороших дворников так же мало, как и хороших инженеров. Беречь их надо лучше.

Дядя Яков

В соседнем дворе у нас работает чернявый дядя Яков в вечной серой фуфайке. Маленький такой, можно сказать, даже плюгавый. Я в этом дворе ставлю машину, потому что места больше нигде нет. Так и познакомились с дядечкой.

Не так давно, с месяц назад, выхожу к машине и обнаруживаю висящее левое зеркало. Висело оно на одном приводе, болты вывернуты с корнем. Я уже перестала обращать внимание на битые или сбитые зеркала, эту машину просто преследуют подобные неприятности. Но магазин запчастей в нескольких кварталах, пешком далековато, а без зеркала ехать как-то не комфортно. Решила примотать скотчем.

Пока мастерила это произведение, подошел дядя Яков и сказал: «А я тебя жду. Хочу сказать, что это я зеркало оторвал, метлой заделал».

Посмотрели мы друг на друга. Зеркало у меня из головы, конечно, вылетело сразу. Потому что дядя Яков, как уже сказано, человек плюгавенький. Это как надо было размахивать лопатой, чтобы отломить машине зеркало?

Мне даже известный анекдот про сердобольного дворника припомнился. Тот решил зимой сделать доброе дело и почистить машины жителей от снега железной лопатой. Когда остатки снега стаяли, люди увидели на крышах глубокие царапины. И что человеку скажешь? Как лучше ведь хотел.

Вот и я подумала, что ладно. Оторвал дядя Яков зеркало и оторвал. Хорошо еще подошел, многие в таких ситуациях сбегают, как зайцы.

Но тут дядя Яков спросил, сколько он за зеркало должен. Стоило оно где-то четырнадцать евро. Я подумала, что эта сумма – его заработок за несколько дней. Как можно брать деньги с бедного дворника?

Тогда дядя Яков мне свой телефон оставил. Сказал, если зимой буду застревать в сугробе, прибежит откапывать. По-моему, честность и искренность дороже любого зеркала.

Бабушка Анна

Она подметает на дальней стороне улицы, между магазином и автобусной остановкой. Домашняя бабушка, всегда аккуратно застегнута на все пуговички:

«Сначала дворником тут работал мой муж. Потом он начал прихварывать. Я стала его подменять, прибирать закрепленную за ним территорию. Муж болел-болел да и умер. А я так и осталась на участке».

Поначалу кроме улицы у меня было много подработки – офисы, где я мыла пол. Здесь вокруг много офисов, все меня видели и просили к ним забежать подработать. А я такая безотказная была, да и деньги нужны были, конечно. Как раз у меня и муж умер, и внучку надо было на что-то учить. Зарабатывала я тогда отлично! Потом все офисы позакрывали. Сами знаете, поработают и обанкротятся. Сейчас у меня остался только дворик да магазин в подворотне, где я пол мою.

Зима – самый сложный сезон. Сами понимаете. Так тяжело бывает, а что поделешь? Если взялся за работу, делай до конца. Летом-то, конечно, работать проще – и тепло, и снега нет.

Может, вы не поверите, но я люблю свою работу. Никто тебя не отвлекает, не дергает. Ты можешь поразмышлять о том, о сем, обдумать свои дела.

Когда прибираешь улицу, чувствуешь, что приносишь людям добро. Чтобы увидеть результат труда, не надо считать проценты или составлять годовой отчет. Можно просто обернуться, а там уже чистота и порядок. И на душе сразу становится приятно.

Мусорят у нас постоянно и много. Утром только приберешься, а днем смотришь – опять грязно, понакидают окурки, фантики, банки, стаканы

картонные из-под кофе. Стоит урна, а мусор все равно мимо бросают. Особенно молодежь. Я делаю замечание, а они отвечают: «Мне где удобно, я там и бросаю». Вот так прямо и говорят. Что у них в голове?

Главное, что обидно, – где-то таких хулиганов штрафуют, наказывают. У нас – нет.

Ты только двор убрал, а человек идет из квартиры и оставляет пакет с мусором у подъезда. До мусорного контейнера ему дойти два шага. Я ему говорю, а он мне в ответ: «Тебе мало? Завтра еще поставим». Управдом пойдет проверять территорию, а у тебя мусора пакет стоит, непорядок. Иной раз бывает обидно, даже до слез.

Двор, где я прибираюсь, для меня дом родной. Я со всеми жильцами дружу, многих знаю по именам. Мету улицу, а мне из окна кричат: «Бабушка Анна, приходи чай пить!» Кто, бывает, торт мне вынесет, угостит. Я отказываюсь всегда – когда убираюсь, не могу есть.

Есть еще два брата в нашем дворе, Володя с Валерой. С ними надо уметь ладить, а то они тебя и обругают ни за что могут, и нашкодить. Но на самом деле они хорошие ребята: если нахулиганят, на следующий день обязательно одумаются, приходят извиняться: «Бабушка Анна, здрас-сте, давай мы тебе поможем» и начинают снег убирать.

Иногда бывает, что толку от такой помощи никакой. Как-то раз была оттепель, а во дворе сугробы лежали.

Братья помочь решили: взяли этот снег и раскидали по всему двору, чтоб он поскорее растаял. А на следующее утро заморозки ударили. Весь двор приморозило, и мне пришлось весь этот гололед оттирать.

В доме № 50 есть у нас любительница кошек. Журналистом работает. Так вот, она нам помогает пристраивать бездомных котят. Всегда идет мимо, спрашивает: не появился ли кто бесхозный? Как-то раз пять котят родились. Так она им всем дом нашла. Сейчас подвалы закрыли, и как-то не стало ни бомжей, ни кошек, ни собак.

А как-то раз у нас во дворе такое случилось! Между гаражами застрял мужчина, представляете? Даже телевидение приехало его снимать. А дело было так. Я убиралась и вдруг услышала стон. Пошла на звук... Вижу – между гаражами мужчина. Одна нога внизу, другая сверху. Как он туда попал, неизвестно, это же надо умудриться! Я попросила жильцов позвонить в службу помощи. Они вызвали полицию. Потом приехала «скорая» и телевидение. Проем между гаражами раздвинули, пострадавшего достали. Врачи сказали тогда, что еще немножко и он мог бы умереть. Представляете? Меня потом по телевизору показывали».

В этой истории тоже мораль. Будьте людьми, не оставляйте пакеты с мусором у подъезда. Лучше поговорите дворнику хорошие слова, и чище станет не только в доме, но и в вашей душе. **B**

ЧТО ВХОДИТ В РАБОТЫ ПО САНИТАРНОЙ УБОРКЕ?

Из правил Кабинета министров № 906

«(...) 5. Регулярно выполняемые работы по уборке территории:

- 5.1 чистка проходной части, дорожек и подъездных путей;
- 5.2 покос растущей на территории травы;
- 5.3 уборка палой листвы, сухих растений и веток;
- 5.4 уход за насаждениями.
6. Дополнительные работы по уборке территории в зимний период:
 - 6.1 очистка ото льда и снега тротуаров, дорожек и подъездных путей, а если необходимо – то и других участков территории, посыпание дорожек, тротуаров и подъездных путей противоскользящими материалами;
 - 6.2 очистка фасада и крыши от снега и льда (также и от сосулек), чтобы не допустить падения льда и снега с крыши, водостоков, лоджий и балконов;
 - 6.3 ограничение опасных мест для обеспечения безопасности пешеходов и транспортных средств. Мероприятия по безопасности необходимо проводить своевременно, применяя все возможные средства. (...)
 14. Влажную уборку лестничной клетки необходимо обеспечивать не реже раза в неделю. При плохих погодных условиях влажная уборка должна проводиться в сроки, установленные управляющим.
 15. Окна должны быть вымыты, как минимум, один раз в год».