

**КВАРТИРА В НАСЛЕДСТВО:
ВСЕ НЮАНСЫ,
КОТОРЫЕ НУЖНО ЗНАТЬ**
На вопросы отвечает присяжный нотариус!

Стр. 8

СЕЙМ ПРОТИВ ЖИЛЬЦОВ
В стране придумывают способ,
как заставить жителей...
самим управлять домами

Стр. 2

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНФЛИКТ УЛАДЯТ?

Известны принципы,
по которым жители
будут выкупать хозяйские
участки под домами

У нас – проект закона!

Стр. 9-11



ЗАЛИЛИ СОСЕДЕЙ? НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАЙТЕ!

Страховщики попытались выжать
из виновника аварии тысячи евро,
но человек защитился
от вымогателей

Стр. 6-7



КВАРТИРА – МОЯ. КТО ПОЗАБОТИТСЯ ОБО ВС

В Латвии хотят заставить жителей перенимать управление жилыми домами! Выясняем, кому и зачем это нужно

51-я статья Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправлений гласит:

- Общее собрание владельцев квартир для создания общества владельцев квартир или заключения между собой договора об управлении и обслуживании общей части многоквартирного дома должно быть созвано не позднее шести месяцев после принятия решения о начале приватизации этого жилого дома.
- С начала приватизации прошло 20 лет. В Риге, тем не менее, остается более 4000 жилых домов, в которых владельцы квартир не выполнили требования закона и не переняли управление своим домом.
- Если дом по-прежнему обслуживается самоуправлением, в его обслуживании возникают противоречия.
- Если владельцы квартир не выполняют своей обязанности участвовать в управлении домом, могут возникнуть трудности с использованием фондов ЕС при утеплении домов.

Марина МАТРОНИНА

Прошло ровно 20 лет со дня принятия Закона о приватизации домов государства и самоуправлений. Время достаточное, чтобы этот, отнюдь не легкий процесс – смена принадлежности жилого фонда – был завершен полностью и окончательно. Случилось ли это?

Если считать целью то, чтобы наниматели, проживавшие в государственном или муниципальном многоквартирном доме, потратили приватизационные сертификаты, чтобы приобрести жилье в собственность, то цель приватизации достигну-

та. Но взглянем глубже и вспомним, что начальной целью приватизации была передача жилого дома не только в собственность, но и в управление владельцами квартир. Становится очевидным, что задача окончательно не решена и эта незавершенность создает проблемы. Проблемы, которых мы то ли не замечаем, то ли не умеем решить.

Квартира приватизированы, дома в целом – нет

В седьмой части 50-й статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправлений говорится: «Обязанность государственного управляющего жилыми домами или до-

мами самоуправления – управлять жилым домом до передачи прав управления обществу владельцев квартир или их лицу, уполномоченному на это по взаимному договору между собственниками (если в жилом доме не приватизированы все объекты). Государственный управляющий жилым домом или домом самоуправления обязан управлять жилым домом, где приватизированы все объекты, пока в нем в соответствии со второй частью 51-й статьи закона не созвано общее собрание владельцев квартир».

Само собой, упомянутая 51-я статья закона достойна внимания, и вот некоторая часть из ее норм:

«(1) Общее собрание владельцев квартир многоквартирного дома, необходимое для создания общества

КТО СМОЖЕТ ВЫКУПИТЬ 3

Конфликт между владельцами квартир и хозяевами участков под жилыми домами скоро дойдет до Сейма

Илона МИЛЛЕР

На прошлой неделе случилось то, чего многие ждали: собрание госсекретарей утвердило проект Закона о прекращении раздельной собственности. Наконец-то обществу стали известны принципы, по которым собственникам квартир позволят выкупить землю под жилыми домами. Сразу предупреждаем – такой выкуп, скорее всего, многим окажется не по карману. Однако законопроект еще совсем сырой. Ему предстоит доработка и слушания в Сейме.

Спорные решения

В пылу приватизации многие новоиспеченные хозяева квартир и представить себе не могли, какие проблемы, вплоть до судебных разбирательств, ждут их в отношениях с владельцами земли. В случае, если дом и земля принадлежали разным владельцам, закон обязывает стороны заключить договор аренды.

При этом многие дома вынуждены арендовать слишком большой земельный участок земли, оплата за который также несоразмерно велика. Часть проблем намечено решить при помощи поправок, уже принятых к Закону о приватизации. Однако наконец-то в Латвии назрела и революция: правительство обязалось до конца сентября нынешнего года подать в Сейм законопроект о прекращении правовых отношений в отношении раздельной собственности. Это первая настоящая попытка примирить владельцев квартир и собственников земли. Хотя, признаться честно, едва ли и одни и другие поначалу будут довольны решениями, которые готовятся в Кабинете министров!

Принудительную аренду уже в настоящее время предписывает ряд нормативных актов. О том, каковы сегодня обязанности и права владельца земли, собственников квартир и управляющих, депутатам Жилищной подкомиссии Сейма рассказала руководительница отдела Жилищной политики департамента Строительства и жилищной политики Министерства экономики Ева Страздина.

Итак, что такое жилой дом в понимании Закона об управлении жилыми домами? Оказывается, это здание, сданное в эксплуатацию и по кадастру являющееся жилым. Также в состав дома входят прилегающие постройки и земля, на которой находится здание.

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Новости каждый день

- ✓ Как нужно обслуживать жилье?
- ✓ Кто заплатит за ремонт?
- ✓ Какие права есть у жителей?
- ✓ Почему растут тарифы?

Обо всём этом – на нашем портале **www.vmeste.lv!**



ЕМ ДОМЕ?

квартировладельцев или заключения взаимного договора в установленном Гражданским законом порядке об управлении или обхождении общей части жилищного имущества, созывается не позднее шести месяцев после того, как принято решение о начале приватизации жилого дома.

(2) Если в течение упомянутого выше срока общество не создано или не заключен договор, общее собрание государственного дома созывает управляющий домом, муниципального – самоуправление. Общее собрание могут созвать также один или несколько владельцев квартир многоквартирного дома. На общее собрание приглашаются все имеющиеся хозяева квартир жилого дома. Приглашения на общее собрание выдается под подпись владельцу квартиры или членам его семьи.

(3) Самоуправление или государственный управляющий передают право управления жилым домом обществу квартировладельцев или

уполномоченному лицу, что зафиксировано в общем договоре (...) если в жилом доме приватизировано не менее половины из всех его приватизируемых объектов. (...)»

В девяностые годы, когда в Латвии действительно было приватизировано около половины квартир, приватизационные комиссии самоуправлений активно участвовали в проведении собраний жильцов, просвещая их и агитируя за создание обществ и перевод домов под свой контроль. Собрания, по крайней мере, в Риге, обычно проходили в громких спорах и претензиях к домоуправлениям, но почти всегда заканчивались без какого-либо результата.

Теперь, за редким исключением, в Латвии приватизированы все квартиры, которые можно было таким образом приобрести в собственность, а многие уже несколько раз перепрода-

ны. Но перенятие домов под управление квартировладельцев буксует.

Можно и так, и иначе

За это время Закон о приватизации жилых домов претерпел около 30 изменений (цифра кое-что говорит о качестве этого нормативного акта). В 1996 году был принят Закон о квартирной собственности, его в 2011 году сменил Закон о квартирной собственности, который, кроме прочего, ввел понятие «общность владельцев квартир». Именно общность владельцев квартир является хозяином жилого дома. Новый закон строго определил, что владелец квартиры обязан участвовать в управлении жилым домом, чтобы упорядочить систему обхождения многоквартирного дома в отношении общего имущества.

Продолжение на стр. 4. →

ЕМЛЮ?

Но всякому понятно, что не каждый жилой дом может похвастать собственным участком земли. В таком случае в состав собственности участок не входит. Он принадлежит третьему лицу и лишь прикреплен к зданию.

Двадцать лет назад на приватизацию в Латвии поступали дома как с земельным участком, так и без земли. Так уж предписывалось Законами о приватизации земли в сельской местности, Законом о земельной реформе в городах Латвийской республики и даже... Железнодорожным законом.

Откуда же взялись хозяева земли под нашими домами? Ларчик открывался просто: бывшие владельцы недвижимого имущества в резуль-

тате денационализации восстановили свои права даже на земельные участки, на которых уже после 1940 года были возведены здания. Так уж в свое время распорядилось государство...

В случаях, когда объектом приватизации являются квартира и условная часть общего имущества дома, а земельный участок принадлежит другому лицу, прикрепленный для содержания дома участок земли можно лишь арендовать.

Владельцы квартир должны производить в доме обязательные при обхождении действия – или сами, или перепоручить их управля-

ющему. Согласно 4-му пункту второй части 6-й статьи Закона об управлении жилыми домами заключение договора о пользовании прикрепленным земельным участком с его владельцем является обязательным.

В связи с этим собственник приватизированного объекта обязан сам заключить арендный договор с владельцем земельного участка (физическим или юридическим лицом, на земле которого находится приватизированный объект) или уполномочить на это управляющего жилым домом

Обязанность заключения арендного договора на землю определя-

Продолжение на стр. 9. →

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
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

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, 13
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, ул. Каниера, 7
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avoti**, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр **Ķengaraga krasts**, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Ļavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр **Bolderāja**, ул. Доломита, 1
 - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs:**
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- В центре обслуживания клиентов Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 20 августа

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

КВАРТИРА – МОЯ. КТО ПОЗАБОТИТСЯ ОБО ВСЕМ ДОМЕ?



← Начало на стр. 2-3.

В 2010 году вступил в силу Закон об управлении жилыми домами.

Однако законы и изменения в них не смогли сдвинуть отдельных квартировладельцев с позиции статичного потребителя, которого заботит преимущественно своя «клетушка». Что творится с общими крышей, фундаментом, подвалом, лифтами и лестничными клетками? Это такому равнодушному собственнику все равно – до тех пор, пока не возникнут чрезвычайные неудобства. Поскольку, видите ли, чтобы создать общество квартировладельцев, которое переняло бы в свое управление дом со всеми финансами, выбирало и оплачивало услуги домоуправления, кому-то надо серьезно потрудиться.

Созвать владельцев квартир на собрание или провести опрос, чтобы выбрать управляющего домом, заключить с ним договор полномочий, поручить ему конкретные действия по управлению и установить порядок пользования накопленными средствами – это тоже потребует определенных затрат времени и энергии.

Легче придерживаться старой системы, при которой самоуправление все еще управляет домом, платить за обслуживание дома, которое не происходит, и писать жалобы на то, что управляющий обманывает и плохо работает. В соответствии с четвертой частью 50-й статьи уже упомянутого Закона о приватизации жилых домов госу-

дарства и домов самоуправлений, если владельцы квартир не договорились между собой о порядке и оплате управления и обслуживания жилым домом, порядок и оплату определяет сам управляющий – так сказать, принудительно. Для этого он составляет и рассчитывает смету с соблюдением правил Кабинета министров № 1014 «Порядок оплаты управления и обслуживания жилым домом». В таком случае решения сообщества владельцев квартир не являются для управляющего обязательными, и жители теряют контроль над своим домом и своими средствами.

Как заставить интересоваться своим домом?

Проблемы в отношениях между управляющими домами и малоактивными владельцами квартир в Латвии довольно ощутимы. Это заставило общественные организации и крупнейшее домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* разработать и подать в парламентскую подкомиссию по жилищным вопросам предложения об изменениях в нормативных актах.

На заседании подкомиссии председатель правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Иво Лецис заявил:

– Основой нормативных актов по управлению жилыми домами является, в первую очередь, Закон о приватизации жилых домов государства

и самоуправлений, в котором определен некоторый переходный период до передачи права управления жилыми домами обществу квартировладельцев или заключения договора с управляющим, выбранным сообществом владельцев квартир. Пока это не сделано, обязанность по управлению бывшим муниципальным фондом следует выполнять самоуправлению.

В столице эту обязательную задачу управления решает *RNP*. Как проинформировал И. Лецис, в ведении Рижской думы все еще находится более 4000 домов со 150 тысячами клиентов.

«Наши соседи-эстонцы в девяностые годы законом предписали владельцам квартир перенять дома до определенного срока, иначе управляющий будет назначен принудительно, и вопрос был решен».

– Самоуправлениям вменяется неукоснительная обязанность управлять жилыми домами, но в законе ни слова не сказано о том, что управляющий обязан заключать договора с тем сообществом квартировладельцев дома, которые не переняли права на управление! – говорит Лецис. – Мы выполняем обязательные работы по управлению такими домами, кото-

рые прописаны в Законе об управлении жилыми домами. Но кроме этого мы постоянно выполняем решения, принятые сообществами квартировладельцев. А ведь это, в сущности, незаконно. Пока дом не перенят собственниками, все решения по его обслуживанию может принимать управляющий, назначенный самоуправлением или государством!

Например, сегодня домоуправление по решению собственников квартир отказывается от ремонтов в домах. А ведь оно имело бы полное право настаивать на своем ремонтном плане и выставлять жильцам повышенные счета за квартиру. И владельцам жилья ничего не оставалось бы, как только оплачивать эти квитанции или все-таки перенять управление дома в свои руки.

Что говорят профессионалы?

Получается, что нынешние законы не могут сдвинуть с места большинство квартировладельцев. А снисходительность принудительных управляющих, назначенных государством или самоуправлением, сводит активность жителей к нулю. Председатель правления Латвийской ассоциации управляющих домами Гиртс Бейманис признает:

– Эта проблема существует не только в Риге, но и в Даугавпилсе и других местах, где владельцы квартир не проявляют активности, не стремятся управлять своим домом и

не наказывать владельцев квартир, а мотивировать их взять управление домом в свои руки или заключить договора полномочий с профессиональными управляющими от имени общности квартировладельцев. Посмотрите, наши соседи-эстонцы в девяностые годы законом предписали владельцам квартир перенять дома до определенного срока, иначе управляющий будет назначен принудительно, и вопрос был решен. В Латвии мы уже лет пятнадцать этого сделать не можем!

Председатель правления Объединения специалистов недвижимого имущества Райтис Калныньш, который озабочен тем, как используются накопления в домах под управлением кооперативов, тоже подчеркивает, что владельцы квартир малоактивны и созвать собрание фактически невозможно, а потому невозможно и принять важные для обслуживания дома решения.

Консультант Ассоциации латвийских коммерческих банков Казимир Шлякота обратил внимание на то, что нынешние несовершенно законы в сфере обслуживания жилья ставят под угрозу полноценное использование финансирования Европейского Союза, выделяемого Латвии на утепление домов.

В дискуссии на Жилищной подкомиссии возникли и некоторые другие вопросы, связанные с сотрудничеством и правами управляющих и владельцев квартир. Поэтому было решено, что участники дискуссии возьмут «задание на дом». Представители домоуправлений и депутаты Сейма обещали осмыслить не решенные нормативными актами проблемы и распределять их по важности и актуальности.

Депутат Виктор Валайнис взялся руководить неформальной рабочей группой, которая до сентября справится с этим заданием. Депутаты подкомиссии рассудили, что осенью можно будет открыть сразу три закона – Закон о квартирной собственности, Закон об управлении жилыми домами и Закон о приватизации жилых домов государства и самоуправления – и начать работу над комплексными изменениями в них.

Так что, похоже, в обозримом будущем пора спячки для владельцев квартир закончится и найдутся какие-то механизмы воздействия. Закон вынудит их участвовать в управлении своим домом. **B**

НА ТЕЙКЕ – ХОРОШИЕ НОВОСТИ!

Летом жители заплатят за горячую воду меньше

Жители района улицы Раунас в Риге получили приятный подарок: нынешним летом их счета за подогрев горячей воды будут меньше, чем ожидалось. Теплоэнергию этим домам на Тейке подает не Rīgas siltums, а частная компания Tomo. Поставщик учел экономическую ситуацию в Латвии и решил помочь собственникам квартир!

– Компании Tomo более 20 лет, – рассказала представитель фирмы Лаура Ванага. – Последние 15 лет, кроме всего прочего, мы являемся еще и производителем теплоэнергии. Мы построили котельную, которая работает на принципе когенерации, а значит, кроме тепла производит и электричество. Это электричество у нас уже четвертый год закупает государственное предприятие Latvenergo. Тепло

же, полученное в процессе когенерации, мы используем для отопления собственных зданий, ближайших жилых домов и офисного комплекса.

В свое время компания Tomo построила котельную, чтобы обеспечить теплом гостиничный комплекс. Однако оказалось, что маленькая станция пригодится и окружающим жилым домам.

– К многоэтажкам, которые хотели получать наше тепло, мы провели собственные теплотрассы. Сегодня нашими услугами пользуется один дом под управлением муниципальной компании Rīgas namu pārvaldnieks, несколько домов под управлением Rīgas namu apsaimniekotājs и Latio, а также бизнес-центр. Мощности хватает, мы могли бы взять и другие объекты, но пока не охотимся за новыми клиентами.

В чем же секрет снижения тарифа на тепло? В компании Tomo рассказывают, что снабжают теплом обычные советские многоэтажки, в которых живут не самые богатые рижане.

– Эти люди – наши соседи, мы часто встречаем их в районе. Нынешним летом мы решили

сделать хорошее дело, поступившись прибылью котельной, – говорит Лаура Ванага. – Это позволит снизить плату за подогрев горячей воды для наших клиентов. Зачем мы это делаем? Просто хотим помочь нашим клиентам, которые много лет пользуются теплом Tomo.

В обычное время тариф на мегаватт теплоэнергии, произведенной частной котельной, на 0,85 евро ниже, чем тариф Rīgas siltums. Однако этим летом клиенты компании получают дополнительную 20-процентную скидку.

– Если каждый поставщик коммунальных услуг поступит так же, людям в Латвии станет легче жить! – говорят в компании.

Без сомнения, представители Tomo правы. **В**

КВАРТИРНАЯ ОЧЕРЕДЬ – ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ!

В Риге есть новости для семей, которые ждут муниципальное жилье

10 июля в официальном издании Latvijas Vēstnesis опубликованы новые правила Рижской думы от 9 июня 2015 года № 153 «О порядке регистрации и предоставления помощи в решении жилищного вопроса».

Самое существенное нововведение относится к нумерации регистров, которые составляет жилищное управление Департамента по жилищным вопросам и охране окружающей среды Рижской думы, при этом порядок регистрации персон в регистрах остался прежним.

Номера регистров теперь следуют по порядку, поскольку ранее некоторых регистров не хватало.

Второе по важности изменение касается арендаторов жилья в денационализированных домах, так как на 40 евро повышен размер доходов, при котором таким арендаторам будет предоставляться помощь в решении жилищного вопроса. В 7-й регистр будут вноситься арендаторы жилья в денационализированных домах с определенным уровнем доходов – не более 440 евро в месяц на одного и 360 евро в месяц на одного человека, на семью из двух и более человек при условии, что лицу в на-

стоящее время не принадлежит недвижимое имущество и оно после 31 марта 2004 года добровольно не отчуждало недвижимое имущество.

В-третьих, увеличена сумма доходов для лиц, которые могут претендовать на получение пособия по освобождению жилых помещений. В 4-м и 41-м регистрах будут фиксироваться лица, которые освобождают помещения в денационализированном доме, при условии, что они имеют определенный уровень доходов: доходы семьи из одного члена не превышают 440 евро в месяц, а если в семье два и более члена, то 360 евро в месяц на одного человека. Размер пособия, присуждаемого лицам, состоящим 4-м и 41-м регистрах, таков:

■ людям, которых выселяют из жилых помещений по статье 28.2 закона «О найме жилых помещений», а именно – по решению суда, – 3600 евро (основная сумма) и еще по 4300 евро на каждого члена семьи;

■ для других лиц – 14300 евро (основная сумма) и еще по 4300 евро на каждого члена семьи.

Размер пособия, установленный до вступления в силу новых правил, приравнивается к размеру, установленному новыми правилами.

К сожалению, государство уже несколько лет не предоставляет свою половину (50%) финансирования, предусмотренного для выплаты пособий по освобождению жилья, хотя Рижская дума со своей стороны была готова зарезервировать средства на выплату пособий. В связи с этим выплата пособий по освобождению жилья в настоящее время прекращена, однако регистр поддерживается в надежде на улучшение экономической ситуации.

Более подробная информация о правилах Рижской думы от 9 июня 2015 года № 153 «О порядке регистрации и предоставления помощи в решении жилищного вопроса», а также информационные буклеты доступны на сайте Департамента по жилищным вопросам и охране окружающей среды Рижской думы: <http://mvd.riga.lv>. **В**

ПОЛУЧИТЕ СКИДКУ НА ДОЛГ!

Правление предприятия Rīgas ūdens приняло решение освободить от начисленных штрафных выплат тех пользователей услуг городского водопровода и канализации, которые в период с 1 июля по 27 июля 2015 года в полном размере оплатят основной долг за полученные услуги водопровода и канализации, накопившиеся до 01.07.2015.

Это предложение касается обществ собственников, кооперативов и других управляющих многоквартирными домами. Ведь клиентами городского водоканала считаются именно они, а не индивидуальные пользователи – владельцы квартир. Такую возможность Rīgas ūdens предоставляет,

осознавая тяжесть ситуации и стараясь облегчить груз расчетов должникам предприятия. Rīgas ūdens надеется, что такое предложение позволит им сократить суммы долга.

К сожалению, необходимо отметить, что в соответствии с действующим законодательством Rīgas ūdens вынуждено сократить объемы поставляемой воды для отдельных клиентов, а также отключить от услуг водоснабжения ряд клиентов в связи с неоплаченными долгами некоторых зданий.

Rīgas ūdens обращает внимание, что неплательщик не может получать услуги водоснабжения и канализации в полном объеме, поскольку в противном случае это отразилось бы на счетах добросовестных плательщиков.

Дополнительную информацию можно получить, позвонив в рабочее время по бесплатному телефону для справок 80002122. **В**

ВОПРОС-ОТВЕТ

НАДО ЛИ ПЛАТИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕМУ?



«Наша семья попала в сложную ситуацию. Несколько лет назад мы заключили с домоуправлением договор, в котором была указана стоимость обслуживания нашего дома – 0,30 евро. Однако скоро управляющий созвал общее собрание собственников квартир и объявил, что денег не хватает. Жители посоветовались и приняли решение повысить плату за обслуживание до 0,50 евро.»

Но признаюсь, что мне это решение показалось неправильным! Ведь у меня на руках был индивидуальный договор на управление, в котором была четко прописана цифра 0,30 евро. Я продолжал платить по старому тарифу, а управляющий насчитывал мне долги. Эта история закончилась недавно, когда жители дома выбрали нового управляющего и заключили коллективный договор, в котором была указана цена на обслуживание – 0,60 евро. Теперь я оплачиваю полный счет домоуправления, поскольку понимаю, что условия коллективного договора оспорить нельзя.

Скажите, что делать со старым долгом, который я не признаю? Прежний управляющий продолжает требовать денег!»

Отвечает председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка:

– Согласно Закону об управлении и Закону о квартирной собственности, решения по управлению и обслуживанию домом принимает общее собрание собственников квартир. Это значит следующее: если ваши соседи большинством голосов одобрили повышение платы за обслуживание, то новый тариф будет обязательным и для всех жителей, которые не согласны с решением. В этой ситуации решение общего собрания имеет больше силы, чем индивидуальный договор, имеющийся на руках отдельного владельца квартиры. Следовательно, читателю придется оплатить долг прежнему управляющему – либо добровольно, либо через суд. **В**

КАК ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕНИЯ?



«Недавно я узнала, что общий долг жителей нашего дома за коммунальные услуги составляет 14 000 евро. Это огромная сумма! Могу ли я получить сведения о том, какой долг накопился за каждой квартирой?»

Отвечает Санта Валуома, представитель домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks:

– Да, любой собственник квартиры имеет право ознакомиться с базовой информацией по дому, в том числе и с финансовыми сведениями. Такое право за владельцем недвижимости оставляет Закон о квартирной собственности и правила Кабинета министров о ведении домового дела. В любом нашем центре обслуживания клиентов собственник

может получить данные о долгах, накопившихся за отдельными квартирами его дома – с указанием номеров квартир. Однако замечу, что мы не имеем права сообщать имен и фамилий конкретных должников.

Для того, чтобы на месте получить информацию по дому, квартировладельцу нужно показать работникам домоуправления документ, подтверждающий его право собственности на квартиру или часть дома. **В**

ДОРОГАЯ АВАРИЯ: ЭТО МОЖЕТ СЛУЧИТЬСЯ С

Затопили соседа, и теперь страховая компания требует тысячи евро? Узнайте, как защищаться



А. ШЕВЧЕНКО

Потекла труба в квартире? Большого коммунального несчастья и не представить. Владельцу жилья придется оплатить не только ремонт коммуникаций, но и ущерб, причиненный соседям. А если в дело вмешается страховая компания, счет может пойти на тысячи евро. Причем жители сообщают, что под предлогом заливания иные соседи «выбивают» из виновных стоимость капитального ремонта квартиры! Мы узнали, можно ли противостоять вымогательству и как добиться справедливости в суде.

Страховать ли?

Многие владельцы квартир страхуют свою недвижимость, в том числе и против заливания. Что ж, мудрое решение! В случае, если в верхней квартире лопнет труба и ваши тапочки отправятся в плавание по коридору, замену испорченных обоев и залитого ламината оплатят страховщики. Деньги вы получите в течение нескольких недель и сможете тут же приступить к ремонту.

Однако для виновника аварии – хозяина протекшей трубы – это невыгодная ситуация. Почему? Да потому, что страховая компания рано или поздно потребует оплатить убытки в порядке регресса. Это значит, что владельцу верхней квартиры выставят счет и за соседский ламинат, и за испорченную мебель.

Чужие деньги не берегут

«Я залила соседей, – рассказывает пожилая Марите, – и через пять лет получила от страховой компании письмо. В нем требовали, чтобы я оплатила почти 2000 евро за ремонт нижней квартиры!» При этом женщина даже не знает, насколько сильно затопила жилье и действи-

тельно ли там требовался дорогой ремонт. «Подозреваю, что хозяйка квартиры договорилась со страховщиками и под шумок сделали евроремонт во всем коридоре! – горюет пенсионерка. – Ведь чужие деньги беречь незачем...»

Бороться со страховыми компаниями сложно. В их штате работают юристы, на их стороне коллекторские фирмы, они грозят, что подадут на виновника в суд. Разумеется, испуганный хозяин ржавой трубы оплачивает регресс (если только имеет на это средства).

Но предположим, что вам не нравится быть овцой, с которой состригают последний клочок шерсти. Что делать тогда? Рижский юрист Александр Алексеев утверждает: нельзя поддаваться на шантаж страховых компаний. Вместо этого нужно дождаться суда и грамотно защищать свои права. Только так виновник заливания может добиться снижения или даже полной отмены компенсации, которой требуют от него страховщики.

Вода хлестала из-под раковины

История, которую рассказал Александр Алексеев, произошла в многоэтажном доме в Юрма-

ле. Хозяйка квартиры на первом этаже осенью 2008 года полностью отремонтировала свое жилище и в декабре купила страховой полис компании X. И надо же было такому случиться, ровно через месяц после покупки полиса, 21 января 2009 года, квартира № 7 была залита.

На место был вызван председатель кооператива, который побегал по верхним этажам. Позже на суде он вспоминал: «Первым делом я бросился в квартиру № 9, хозяин которой уехал в Америку и доверил мне ключи. Я думал, что труба лопнула там. Однако сразу стало ясно, что пустая квартира ни при чем. Там тоже текло по стенам и потолку, вода лилась с люстры. Я поднялся в квартиру № 11, там никого не оказалось. Удалось дозвониться хозяйке, а потом и людям, которые снимали это жилище. Когда они появились, мы попали внутрь и увидели, что квартира залита. Вода хлестала из-под раковины на кухне».

Оказалось, что в злополучной квартире проржавела труба, соединяющая водопровод с фильтром для питьевой воды. Один поворот вентиля, и потоки остановились. Оставалось убирать последствия аварии.

Чек не оказался

Утечка была такой сильной, что вода пролилась не только на два этажа ниже, но и затопила подвал, лестничную клетку и колясочную дома. Однако речь сейчас о другом. Хозяйка квартиры № 7, разумеется, сразу обратилась в страховую компанию X и потребовала компенсации. Казалось бы, какое облегчение и для пострадавшего, и для виновного! Один получает деньги, другой не должен чрезмерно тратиться на возмещение ущерба. Но не тут-то было.

Страховая компания выплатила владелице квартиры № 11 большую сумму. А вскоре после этого потребовала, чтобы хозяйка квартиры № 7 компенсировала в порядке регресса больше 2900 латов. «За что я должна платить такие большие деньги?» – изумилась женщина. Впрочем, своей вины она не отрицала и соглашалась покрыть стоимость ремонта. «Но я хотела видеть подтверждение работ, а мне не предоставили ни единого чека», – говорит она.

Итак, одна сторона требовала денег, вторая – чеки. А поскольку прийти к согласию оказалось невозможно, то в марте 2010 года страховая компания X передала иск в суд. А теперь – внимание! В марте 2015 года городской суд Юрмалы вынес решение по этому непростому делу. Владелица квартиры № 11 была ПОЛНОСТЬЮ ОСВОБОЖДЕНА ОТ ОПЛАТЫ УЩЕРБА, а фирма X лишилась права требовать денег. Решение суда вступило в силу и уже не может быть обжаловано.

Чудо? Пожалуй. Но чудо, подкрепленное юридическими аргументами. Александр Алексеев, организовавший защиту женщины в суде, говорит: «Не надо бояться споров со страховыми компаниями! Восстановить справедливость вполне возможно!»

Соседка хотела нажиться на беде

– Александр, начнем с главного. Почему страховая компания потребовала денег с хозяйки квартиры № 11, а не с домоуправления?

– В квартире протекла труба под раковиной, в месте соединения трубы с фильтром. Этот участок коммуникаций находится за квартирными счетчиками, а значит, принадлежит владельцу квартиры. Он несет полную ответственность за исправность этих труб.

– Ваша подзащитная понимала это?

– Да, хозяйка квартиры не оспаривала своей вины в затоплении. Конфликт с залитой соседкой возник, поскольку та пыталась нажиться на беде. Только один пример: она требовала замены ламината на площади 70 квадратных метров, притом что общая площадь квартиры всего 62,2 квадратных метра.

– Разве эти несоответствия не заметила страховая компания, которая оплатила женщине весь ущерб – и настоящий, и мнимый?

– Страховщики действительно оплатили залитой женщине полную сумму ремонта – более 10 000 евро. Интересный нюанс: пострадавшая является хозяйкой строительной фирмы, поэтому смету на работы составляли ее собственные работники. Впоследствии квартира была отремонтирована. Почему страховая компания не стала углубляться в несоответствия? Пострадавшая – крупный клиент X, она страхует много объектов недвижимости. Получается, что страховая компания пошла ей навстречу, а потом

КАЖДЫМ!

решила, что заплатить за ее «щедрость» должен виновник затопления.

Эксперта в затопленную квартиру не пустили

– А кто в Латвии оценивает ущерб, нанесенный жилью?

– Сегодня в стране нет законов, которые определяли бы, какой квалификацией должен обладать работник страховой компании, который проводит осмотр для составления такого акта. Дело в том, что акт страховой компании – это внутренний документ. Если компания верит своему специалисту, проблемы нет. Фирма X имела право принять подобный акт от неаккредитованного эксперта и выплатить пострадавшей компенсацию. Но требовать оплаты ущерба от третьего лица на основании такой бумажки не получится. Это и доказал суд!

Важный вопрос

– Если в квартире были залиты два квадратных метра обоев, значит ли это, что пострадавший может требовать переклейки всех обоев?

– Обычно виновные оплачивают только стоимость поврежденных обоев. Да, если вздулись два квадратных метра обоев, возможно, придется наклеить новые, которые будут отличаться от старых. Но страховая компания не боится визуальные дефекты.

– Как действовала виновница, когда решила, что 4100 евро – это слишком много, и такую компенсацию она платить не станет?

– Мы посоветовали клиентке дожидаться иска от страховой компании. Когда иск был подан, мы дали суду пояснения и стали готовиться. Состоялось несколько заседаний. Мы оспаривали завышенные позиции по смете. Суммы и впрямь были астрономические – с нашей клиентки поначалу требовали почти 5000 евро. Пострадавшая сделала в своей квартире полный ремонт! Но потом начали выясняться интересные детали.

– Например?

– Как только выяснилось, что эксперт не имеет нужных сертификатов, мы заявили ходатайство о независимой экспертизе. Независимого эксперта выбрал суд, и в ходе дополнительной проверки вскрылось много нарушений. Оказалось, например, что стоимость ремонтных работ по смете, поданной в страховую компанию, завышены в два, а то и в четыре раза (то есть виновнице затопления предлагали оплатить еще и хорошую прибыль строительной компании). В ходе независимой экспертизы специалист выезжал на осмотр квартир. Но в затопленное жилище его не пустили. А на суде выяснилось, что, кроме самой хозяйки, затопления никто толком не видел! Квартира была затоплена чистой водой. Эксперт установил, что при такой аварии вода в течение двух-трех дней высыхает и повреждений может вообще не быть. А значит, ремонт тоже не нужен. Как видите, само затопление не является повреждением!

Откуда свет?

– Какие еще нарушения допустили страховщики и хозяйка залитой квартиры?

– Независимый эксперт осмотрел фотографии, сделанные в квартире в день заливания. И оказалось: несмотря на то, что работники страховой компании заявили, будто от воды пострадала электрика, на фотографиях видно, что в комнатах горит свет. Также независимый эксперт в своем заключении написал, что невозможно доказать, что на момент затопления в квартире действительно был сделан дорогой ремонт и от воды пострадали дорогие обои, ламинат и розетки. А поскольку иск о компенсации за ремонт предъявляется третьему лицу в порядке регресса, то без таких доказательств взыскать деньги невозможно.

– А ведь страховые компании обычно доказывают, что виновник заливания должен оплатить все работы, указанные в смете. Значит, это неправильно?

– Разумеется, нет! В предварительной смете содержатся желаемые работы по восстановле-

нию квартиры. В нашем случае не была заполнена особая смета, которая составляется уже после ремонта, не было и платежных документов на материалы и работы. А значит, нельзя сделать однозначное заключение, что все деньги, которые страховая компания выплатила пострадавшей, были потрачены именно на восстановление пострадавшей квартиры.

Капитальный ремонт? Только за деньги хозяина!

– Думаете, это была банальная попытка подзаработать?

– Судить не стану. Но в первоначальной смете было указано, что ремонт будет делать конкретная фирма. И эта фирма включила в счет и налоги на рабочую силу, и налоги на добавленную стоимость при покупке материалов. Однако эти издержки должен оплачивать сам владелец пострадавшей квартиры.

– Во время суда на вас не давили?

– Попытки были. Например, работники страховой фирмы сказали: «Вот этих трех независимых экспертов для повторной проверки мы берем, а с этими работать не будем!» Мы были шокированы – «Почему?» – и предложили почестному убрать ангажированных экспертов из списка. Страховая компания этим решением была очень недовольна.

– Еще бы, ведь X уже выплатила клиентке полную стоимость ремонта!

– Интересно, что страховая компания действительно имеет право оплатить своему пострадавшему клиенту полный ремонт квартиры или выдать ему деньги по предварительной смете и не требовать отчета. Это личные отноше-

ния между страховщиками и клиентом! Однако в случае, когда страховщики обращают регресс на виновника заливания, они не могут требовать возмещения всей суммы, выданной пострадавшему. Повторю: виновный должен оплачивать только реально проведенные работы по восстановлению пострадавшей квартиры, и все позиции такого ремонта должны быть доказаны. На все материалы должны быть предоставлены чеки.

Возьмем позицию по восстановлению ламината. Для того, чтобы не было спора о том, какой ламинат покупать для ремонта квартиры, необходима экспертная информация о том, какой ламинат был уложен в жилище до заливания. Это нужно, чтобы владельцы пострадавшей квартиры не смогли улучшить состояния жилища за счет затопления. К тому же осмотр должен проводиться экспертами в соответствующей области. Один эксперт будет осматривать электрику, второй – состояние отделочных материалов. Если такого заключения нет, то пострадавшему будет трудно доказать свои права в суде.

– А что, если пострадавший после заливания и правда хочет сделать ремонт получше? У него есть на это право?

– Конечно, во время ремонта можно улучшать состояние квартиры! Можно положить качественный ламинат, наклеить обои подороже. Но за такое улучшение должен доплачивать сам квартировладелец.

Все, что нужно знать об экспертизе

– Что помогло вашей клиентке победить в суде?

– Решающим аргументом стало то, что у страховщиков и хозяйки квартиры №7 отсутствуют чеки на покупку материалов. Не было установлено, какие материалы использовались для ремонта до затопления. Также эксперт не определил, как именно был уложен пострадавший ламинат. Ведь если ламинат уложен неправильно, то он

«Когда случилось затопление, владелец пострадавшей квартиры обязан пригласить представителя домоуправления и еще одного человека, которые смогут подтвердить факт заливания».

при малейшем затоплении вздуется. Если повреждение возникло из-за неправильной укладки, то виновник затопления платить не должен.

– Обсудим права другой стороны – пострадавшего человека. Что делать собственнику затопленной квартиры, который хочет получить компенсацию?

– Когда случилось затопление, владелец пострадавшей квартиры обязан пригласить представителя домоуправления и еще одного человека, которые впоследствии могут подтвердить факт и порядок заливания. Все остальное – констатация ущерба – происходит через несколько дней, после того как вода высохла. В это время нужно пригласить для определения ущерба сер-

тифицированного эксперта или поручить обследование фирме, в которой числятся сертифицированные специалисты.

– Кто должен приглашать такого специалиста?

– Если залита застрахованная квартира, то эксперта для осмотра приглашает страховая компания. Если страховщики в будущем не планируют обращать регресс на виновного владельца квартиры, то эксперт может и не иметь специального сертификата: он фиксирует, какой ущерб причинен жилищу клиента, и на основании его заключения страховая компания выплачивает компенсацию. Если же в будущем страховщики желают взыскать средства с хозяина лопнувшей трубы, то понадобится заключение сертифицированного эксперта в регламентированной сфере.

«Не стоит бояться суда!»

– Какие действия страховая компания может предпринять против виновного в затоплении?

– Страховая компания присылает виновному письмо с приглашением на переговоры и предлагает договориться о добровольной выплате регресса. Получив письмо о возмещении, уклоняться от переговоров не стоит. Я советую прийти в страховую компанию и ознакомиться со сметой ремонтных работ (смета не высылается вместе с приглашением). Также нужно попросить условия договора с конкретным клиентом – затопленным соседом. В условиях каждого полиса имеется пункт, согласно которому клиент должен сам принять необходимые действия по уменьшению ущерба. Это значит, что во время заливания нельзя сидеть сложа руки и смотреть, как вода растекается по всей квартире. Человек должен предпринимать какие-то усилия, чтобы спасти свое имущество. Например, в нашем случае так и не удалось установить, что клиентка делала, чтобы уменьшить ущерб. Есть подозрение, что

она еще и сама воду доливала, чтобы получить побольше денег от страховой компании. А еще не нужно бояться суда со страховой компанией. Во время разбирательства можно существенно уменьшить плату, выставленную в порядке регресса, доказав нарушения со стороны страховщиков.

– Дорого ли защищаться в суде?

– Клиент, который выиграл, имеет право требовать, чтобы его издержки, в том числе и оплату юристов, покрыла проигравшая сторона. В Гражданско-процессуальном законе определено, что в случае исков на небольшие суммы на юридическое представительство можно потребовать до 5% от суммы иска. **В**

ПОЛУЧИТЕ НАСЛЕДСТВО!

О. БЛУКИС

Кому и как можно завещать свою недвижимость? Как правильно действовать, чтобы вступить в права наследования квартиры или дома? Какие конфликтные ситуации можно заранее предусмотреть, обратившись к нотариусу? Об этом в эфире латвийского радио «Домская площадь» в передаче «Ваше право» рассказала присяжный нотариус Сандра Якушенока.

– Часто люди берутся опекать пожилых людей в надежде унаследовать его квартиру. Как правильно это делается?

– Начнем с того, что человек, который официально является опекуном ребенка или взрослого, права наследовать его недвижимость не имеет. Скорее всего, ваш вопрос касается людей, которые просто помогают пожилым соседям или знакомым, но не являются их настоящими опекунами. Такие люди действительно могут унаследовать квартиру. Для этого настоящий хозяин должен написать на них завещание.

– Предположим, я просто ухаживала за старенькой соседкой, и она написала на меня завещание. Могут ли ее дети оспорить мои права наследования?

– Оспорить можно любой документ. Согласно Гражданскому закону дети могут потребовать свою неотъемлемую часть. Эта неотъемлемая часть составляет половину того наследства, которое полагалось бы детям покойного, если бы хозяин квартиры не написал завещания. Например, если у покойного двое детей, то каждому из них полагалась бы половина квартиры. Это значит, что в случае, если их родитель отписал квартиру по завещанию третьему лицу, то каждый ребенок может требовать только четверть квартиры.

– Значит ли это, что мы будем владеть квартирой втроем?

– Нет, потому что неотъемлемая часть наследства выплачивается только в деньгах. Выходит, что реально владеть квартирой будет наследник, записанный в завещании, однако он будет вынужден выплатить детям покойного своего рода компенсацию за их части имущества.

– А лишить детей неотъемлемого наследства нельзя?

– Можно! Гражданский закон говорит, что потомка можно лишить наследства, если он совершил преступление против владельца недвижимости, жил расточительно и безнравственно, намеренно оставил завещателя в беспомощном состоянии и т.п. Для лишения такого человека наследства нужно указать все эти факты в завещании, позаботившись о доказательствах.

– Многие считают, что, поухаживав за человеком, получают квартиру в наследство, и для этого не нужно никаких формальностей...

– Если один одинокий человек ухаживает за другим, то при наличии завещания он спокойно унаследует имущество покойного. Однако в случае, если у подопечного есть близкие родственники, все меняется. Они могут оспорить завещание. Также может оспорить завещание человек, в пользу которого имеется другое завещание, составленное в более поздний срок.

– Кто именно может оспорить последнюю волю покойного?

– Это супруг и дети. Если же таковых нет, то оспорить завещание могут братья или сестры покойного. Но надо знать, что оспаривать завещание очень трудно, особенно, если документ был составлен у нотариуса.

– Значит, ни один владелец квартиры не может быть уверен в том, что его собственность перейдет именно к тому человеку, который за ним ухаживал?

– Это не так! Если владелец квартиры хочет после смерти передать недвижимость конкретному человеку, он должен заключить с ним договор содержания. Такой договор, в отличие от завещания, законные наследники оспорить не могут.

– Наши читатели сообщают: они были задекларированы по одному адресу с покойным владельцем недвижимости. Можно ли считать, что они автоматически вступили в права наследования или для этого нужно оформлять какие-то документы?

– Тот факт, что человек просто прописан в квартире покойного или оплачивает коммунальные счета, еще не значит, что он фактически принял недвижимость. Для принятия наследства человек должен высказать свою волю. Это связано с тем, что наследник принимает на себя и долги, связанные с жильем. Поэтому закон говорит, что человек должен добровольно принять наследство, полностью понимая последствия.

– Как же принять наследство?

– Это делается у нотариуса, который и предупреждает наследника о последствиях.

– Дом был оформлен на бабушку, у которой несколько детей. В 2006 году бабушка завещала все имущество одной дочери и умерла. Однако наследница также умерла, не успев вступить в права наследства. Как теперь дочерям несостоявшейся наследницы поступить, чтобы не отдавать дом своим дядям и тетям – ближайшим родственникам бабушки?

– Думаю, здесь будет два дела о наследстве: одно – по линии бабушки, второе – по линии матери. Ситуация сложная, нужно обращаться к нотариусу со свидетельством о смерти бабушки и мамы и сведениями о том, когда было опубликовано информация о наследстве. Такие ситуации нужно рассматривать индивидуально.

– Читательница сообщает, что ее мачеха открыла наследство у определенного нотариуса. «Мы с ней не в очень хороших отношениях, – говорит девушка. – Могут ли я подать заявление об открытии наследства у другого нотариуса?»

– Нет, передать дело о наследовании другому нотариусу невозможно. Но и бояться нет оснований, потому что все наследственные права определяются законом. Я как нотариус не могу выделить одному человеку большую долю наследства, чем ему это положено, а другому – меньшую! Если имеются два наследника, то каждый получает идеальную половину недвижимости. Если же есть завещание, то имущество делится согласно воле покойного владельца. Посоветоваться с другим нотариусом о своих правах, конечно, можно. Предположим, что два человека унаследовали дом или землю, в таком случае они должны консультироваться о разделе имущества.

– А зачем делить?

– Если по завещанию люди получают конкретные предметы, то делить тут нечего. Завещатель ясно сказал: сыну – дом, супруге – квартиру. Но если у недвижимости есть несколько наследников, то каждому из них принадлежат только идеальные части наследства, и никто из них не может распоряжаться наследством самостоятельно. Такие люди могут заключать между собой договор о разделе имущества, чтобы четко определить, какое имущество кому принадлежит или как пользоваться общей собственностью.

– Имеет ли женщина право на наследство, если 10 лет жила гражданским браком с покойным?

– Право на наследство дает только зарегистрированный брак. Увы, случается, что люди проживают вместе годами, а потом остаются у разбитого корыта. Конечно, хозяин квартиры может завещать свое имущество гражданскому супругу. Но в случае, если завещание отсутствует, гражданский супруг останется ни с чем. Если же завещание имеется, тоже не проще: вступление в права наследства будет стоить гражданскому супругу очень дорого, поскольку он считается покойному чужим человеком.

– Новый вопрос от читателей: «Родственник умер в Преиля, надо ли обращаться к нотариусу именно там?»

– Нет, заявление о наследстве можно написать в Риге. Но само дело действительно будет направлено в Преиля.

– Еще письмо. «Отчим уверяет, что после его смерти земельный участок достанется моей маме, его супруге. Действительно, они давно женаты и приобрели эту землю уже в браке. Но во всех документах хозяином участка значится отчим, у которого есть два совершеннолетних сына от первого брака. Кто унаследует землю?»

– Если отчим написал завещание в пользу матери, то женщина получит участок, а сыновья от первого брака покойного смогут требовать свою неотъемлемую долю наследства. Если завещания нет, тогда этот участок будет разделен на трех наследников – супругу и сыновей владельца.

– Как? Разве супруг не может требовать половину имущества?

– Так и есть. Если недвижимость приобретена в браке, то считается общей собственностью жены и мужа. Однако супружеская доля не выделяется автоматически. Для такого выделения женщине нужно будет написать особое заявление. А если другие наследники будут против выделения такой доли, то выделить ее можно только в судебном порядке.

– Как продать полученную недвижимость, если наследников несколько и среди них несовершеннолетние дети?

– Если все наследники согласны (от лица детей – их опекуны-родители), то делается проект договора о продаже недвижимости, и разрешение о продаже доли детей дает Сиротский суд. Если другие наследники возражают против продажи, то вы можете продать только свою идеальную часть. Остальные совладельцы в таком случае имеют право первой руки на покупку.

– У женщины есть недвижимость, которую со дня покупки оформила на дочь. Пожилая дама сама делала ремонт дома, сама обработала землю, дочь не приложила к этому никаких трудов! Может ли мать на этом основании отобрать дом у дочери?

– Если дом оформлен на дочь, она имеет право свободно им распоряжаться. Она может даже выселить маму, хотя это будет сложно. Как пожилой женщине защитить свои права? Можно переоформить права собственности на мать или заключить договор о правах пользования до конца жизни.

– О чем нужно помнить, когда покупаешь или даришь детям квартиру?

– Можно оставить за собой право пользования до конца своих дней. В таком случае, даже если сын или дочь умирают раньше родителей, никто не сможет выселить мать или отца из такого жилья (при условии, что они аккуратно оплачивают коммунальные счета). Также можно внести в Земельную книгу запрет.

– Женщина сообщает, что получила письмо нотариуса о наследстве. Если она до указанного срока не даст о себе знать, будет ли это значить, что она не желает принимать наследство?

– Именно так! Отказаться от наследства можно либо письменно, либо по умолчанию, просто не ответив на приглашение нотариуса. Однако потом требовать наследство будет уже невозможно. Если же человек желает вступить в права наследования, то письмо можно оформить у ближайшего нотариуса.

– Отец хочет продать квартиру, в которой задекларирована его дочь. Может ли он так поступать без согласия дочери?

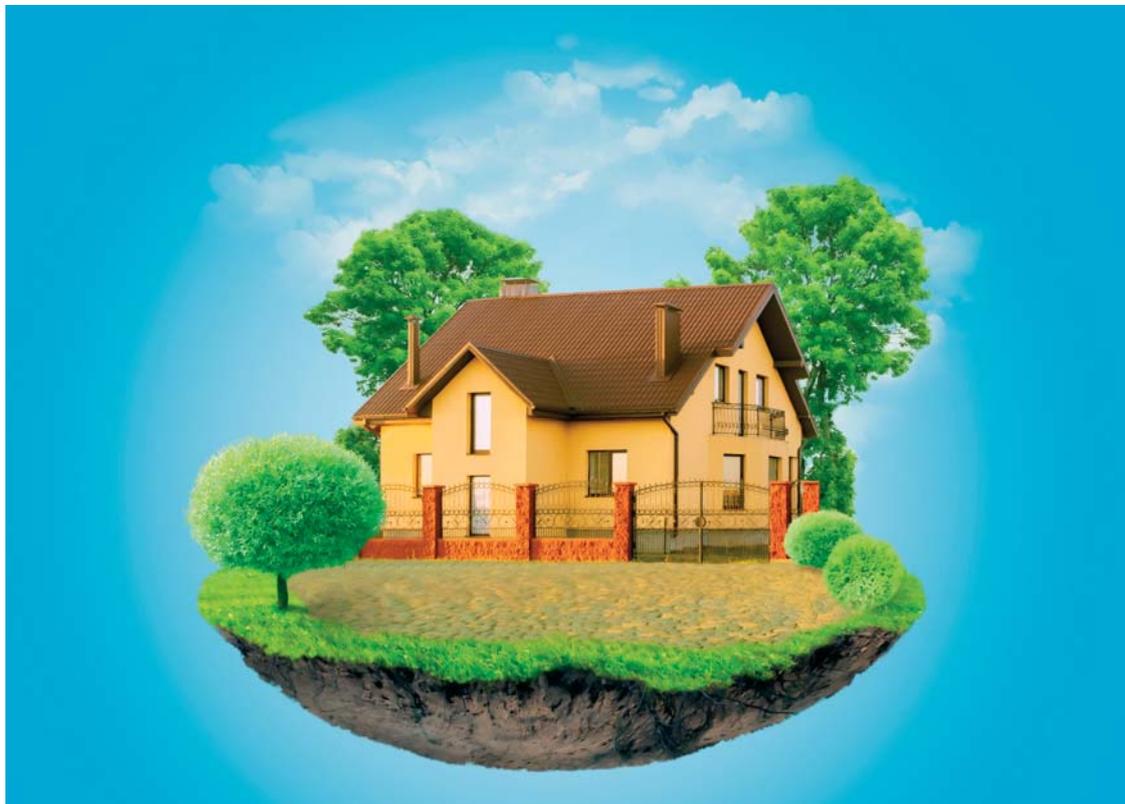
– Да, собственник имеет право продать квартиру, не спрашивая согласия задекларированных лиц. Если квартира приобретена в течение брака и считается общим имуществом супругов, то собственнику понадобится согласие жены.

– А если дочь не хочет выезжать?

– Тогда ее выселением по суду будет заниматься покупатель. **B**



КТО СМОЖЕТ ВЫКУПИТЬ ЗЕМЛЮ?



← Начало на стр. 2-3.

ется 3-м пунктом первой части 50 статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления. В свою очередь, в 10 статье Закона о квартирной собственности предписано, что владелец квартиры обязан платить арендную плату за пользование землей, если жилой дом находится на принадлежащей другому лицу земле.

Владелец жилого дома (это и владелец квартиры) обязан не только обеспечить управление жилым домом, в том числе и заключение арендного договора, но и несет ответственность за невыполнение обязательных требований по управлению. Заметим, что 150 статья латвийского Кодекса административных нарушений предусматривает реальную ответственность за уклонение от содержания дома.

Важно знать: если управляющий получил от собственников квартир полномочия на заключение арендного договора на землю, то за дальнейшее обхождение этого земельного участка отвечает он. А если управляющий таких полномочий не имеет, кто должен ухаживать за хозяйской землей? Этот вопрос пока остается открытым.

Уже в процессе приватизации домов было определено, что к каждому жилому зданию должен быть прикреплен функционально необходимый участок земли. Владельцы квартир могут уменьшить его, если удастся

договориться об этом с собственником земли.

Будет новый закон

В Латвии годами идут дискуссии о прекращении правовых отношений в сфере раздельной собственности. Но как решить конфликт между владельцами участка под домами, которые желают получать максимальную плату за аренду, и собственниками квартир, для которых нынешняя стоимость аренды земли временами неподъемна?

19 июня 2014 года парламент принял ряд изменений к Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления, в том числе об условиях пересчета функционального земельного участка.

Тогда же Сейм в переходных правилах вменил Кабинету министров в обязанность до 30 сентября 2015 года подать в парламент законопроект о прекращении правовых отношений между владельцем приватизированного объекта и владельцем того земельного участка, на котором находится приватизированный объект. Другими словами правительству пора решить, как владельцы квартир могут выкупить землю у нынешних владельцев.

Юрисконсульт Министерства юстиции (МЮ) Карина Труханова информировала депутатов Сейма о том, что в связи с вопросами об аренде уже

сделаны изменения в Законе о приватизации жилых домов и самоуправления. Теперь у жителей имеются четкие критерии для определения функционально необходимого земельного участка, а также у любого сообщества квартировладельцев появилось право требовать пересмотра размера функционально необходимого земельного участка. С изменением размеров участка уменьшится, конечно, и арендная плата.

Конечно, жители рады платить меньше. Но они ждут, когда вопрос насчет хозяйской земли будет решен полностью! Что для этого сделало Министерство юстиции, которое уже много лет обещало владельцам квартир помощь? Оказывается, наконец-то разработан законопроект о принудительном окончании раздельной собственности в приватизированных жилых домах. Он может стать связующим звеном в решении проблемы. Готовящиеся изменения затронут примерно 3700 многоквартирных домов и более 10 000 квартир.

Депутатов интересовало, какими будут главные шаги по устранению раздельной собственности. Как пояснила представитель МЮ, решения в общих чертах таковы: владельцы квартир получают право выкупить землю у ее собственника, а тот не имеет права им отказать.

Чьи права важнее?

Законопроект предложит исключения к Закону о квартирной собственности: для принятия решения

о выкупе земли не понадобится «за» всех квартировладельцев. Достаточно будет, если за выкуп проголосует более половины собственников многоквартирного дома.

Депутат Вилнис Кирсис поинтересовался, не возникнет ли каких-либо коллизий и не вступают ли такие нормы в противоречие с Сатверсме, поскольку затронуто право собственности. Но Министерство юстиции учло это. У владельца земли имеется право на собственность. Конечно, при обязательном выкупе это право будет ущемлено, но хозяин все-таки получает соразмерную плату за эту землю.

К. Труханова пояснила:

– В Латвии уже несколько раз пытались решить проблему раздельной собственности, но всегда неудачно. Как-то надо эти права соразмерить и дать жителям покончить с этой принудительной – раздельной собственностью. Ведь сегодня права владельцев квартир ущемлены! Жители пишут министерству, что владельцы земли даже в разговоры с ними не вступают, где уж там землю выкупить. Эту проблему нужно решать при помощи закона. Впрочем, нужно соразмерить права владельца квартиры и хозяина земли, поскольку в защите нуждается и последний.

В законопроекте предусматривается, что выкупаемая земля будет функционально необходимым земельным участком. Каждый владелец квартиры выкупит свою часть, которая соответствует его идеальной доле от общего квартирного имущества.

Если более половины владельцев квартир проголосуют за покупку земли, решение их станет обязательным для всех остальных.

Если остальные не заплатят свою долю в определенный срок, им оформят в Земельной книге ипотеку на 10 лет. За такое время эти владельцы квартир имеют возможность уладить свои обязательства. Например, если за выкуп земли будет 75 голосов, а против 25, то в выкупе будут задействованы все. И те 25 квартировладельцев, что голосовали против. В Земельной книге создадут единое недвижимое имущество и зарегистрируют ипотеку.

Как собираются определить цену покупаемой земли?

К. Труханова рассказала, что стоимость земли под каждым домом определит Государственная земельная служба (ГЗД), взяв за основу кадастровую стоимость и умножив ее

на коэффициент от ГЗД, приближающий цену к рыночной.

Депутаты высказали еще несколько предложений, которые надо бы рассмотреть в связи с нормами планируемого законопроекта. В том числе – об определении цены выкупаемой земли, о целях пользования функционально необходимым земельным участком, о расчете кадастровой стоимости.

Депутат Сергей Долгополов обратил внимание на то, что кадастровая стоимость земли зависит от того, с какой целью земля используется. И это определяет совсем не Государственная земельная служба, а самоуправления. Если нет единой политики в этом плане, кадастровая стоимость будет зависеть только от числа сделок и объема сделки с похожими участками. Но поскольку речь идет об отдельном виде собственности – функционально необходимом земельном участке под многоквартирным домом – такие участки нужно обсчитывать отдельно, по своим принципам. Если сделать это умно, то выкуп земли будет жителям по карману.

Депутаты также высказали сомнения по поводу 10-летнего срока выкупа земли для тех, кто не сделает этого сразу. По мнению парламентариев, срок этот надо бы экономически обосновать, принимая во внимание установленную ныне максимальную величину арендной платы – 6% от кадастровой стоимости земли в год. Думается, что в таком случае следовало бы разрешить жителям расплачиваться за землю хотя бы в течение 15–20 лет. В таком случае плата за выкуп была бы приблизительно равна нынешней плате за аренду. При этом Андрис Силиньш (ПЗК) посоветовал разработчикам законопроекта не забывать, каков риск понижения уровня жизни у жителей Латвии, чтобы после принятия какого-либо закона людям не пришлось массово покидать свои дома.

Так как законопроект о прекращении правовых отношений в раздельной собственности намечено подать на рассмотрение в Сейм до 30 сентября, заинтересованным владельцам квартир следует потерпеть. Прогнозировать, как нормативный акт пройдет слушания в парламенте и как в течение этих слушаний изменятся принципы выкупа земли, пока рано.

Однако уже сегодня жители спрашивают, к чему готовиться, сколько денег копить. По этой причине мы публикуем важнейшее из проекта Закона о раздельной собственности!

Читайте на стр. 10–11. В

О прекращении принудительных пр собственности приватизированного

Проект закона

(...)

II ЧАСТЬ ВЫКУПАЕМАЯ ЗЕМЛЯ И ЦЕНА ВЫКУПА

Статья 5. Цена выкупа и ее расчет

(1) Землю квартирновладельцы выкупают, исходя из кадастровой стоимости всего земельного участка или его части, умноженной на корректирующий коэффициент равный 1,18.

(2) Каждый квартирновладелец платит часть выкупа, пропорциональную его идеальной части общего владения.

(3) Для расчета цены используется кадастровая стоимость всего участка земли или его части на день отсылки указанного в статье 6-й данного закона сообщения.

(4) Цена выкупа, рассчитанная таким образом, не оспаривается.

III ЧАСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРАВА НА ВЫКУП

Статья 6. Сообщение об использовании права на выкуп

(1) После регистрации выкупаемой земли информационная система Государственного кадастра недвижимого имущества ежеквартально подготавливает и одновременно рассылает всем квартирновладельцам или, если таковых нет, законным управляющим зданиями и владельцам земельных участков, которые входят в раздельную собственность, сообщение о возможности воспользоваться правом на выкуп земли.

(2) В сообщении указываются:

- 1) площадь и цена выкупаемой земли;
- 2) кадастровая информация о принудительно раздельной собственности здания;

3) цена каждой идеальной части общей квартирной собственности в соответствии с ценой выкупа;

4) распределение частей выкупа между земельными участками принудительно раздельной собственности, если выкупаемая земля состоит из нескольких земельных участков;

5) часть выкупа, выплачиваемая за каждую единицу или долю единицы земли;

6) первый и последний день срока пользования правом на выкуп;

7) последствия утраты права на выкуп.

(3) Если выкупаемую землю составляют несколько земельных единиц или их частей от земельных участков различных собственников, в сообщении указываются также:

1) распределение цены между идеальными частями общего квартирного имущества, приблизительно соответствующее распределению долей выкупа между земельными участками принудительно раздельной собственности;

2) пропорциональное распределение выкупа между земельными участками, входящими в принудительно раздельную собственность, с учётом цены каждой единицы или части единицы земли.

(4) Образец сообщения об использовании права на выкуп утверждает Кабинет министров.

Статья 7. Срок использования права на выкуп

Право на выкуп действительно в течение года со дня, указанного в сообщении.

(...)

Статья 9. Как заводится дело о прекращении правовых отношений в принудительно раздельной собственности

(1) Дело о прекращении правовых отношений в сфере принудительно раздельной собственности заводит присяжный судебный исполнитель, на основании заявления хотя бы одного квартирновладельца дома, который находится на частной земле.

(2) Заявление можно подать присяжному судебному исполнителю не позднее шести месяцев со дня, указанного в сообщении (статья 6) о начале срока использования права на выкуп. К заявлению прилагается упомянутое в статье 6-й этого закона сообщение.

(3) Присяжный судебный исполнитель по упомянутому в первой части этого закона заявлению немедленно заводит дело, если:

1) начался отсчет срока осуществления права на выкуп земли конкретного здания, указанного в сообщении;

2) к заявлению приложено упомянутое в 6-й статье этого закона сообщение;

3) заявитель является владельцем квартирной собственности, что закреплено в Земельной книге;

4) заявление подано в указанный срок (вторая часть этой статьи);

5) дела о том же самом здании не завел другой присяжный судебный исполнитель.

(4) Если заявление подано с опозданием (вторая часть 6-й статьи), к нему не приложено сообщение, в Земельной книге не закреплены права заявителя на квартирную собственность в доме, о котором прислано упомянутое в 6-й статье этого закона сообщение, или на конкретный дом уже завел дело другой присяжный судебный исполнитель, получивший заявление исполнитель дела не заводит и сообщает заявителю о констатированных недостатках, возвращая упомянутое в 6-й статье этого закона сообщение, если таковое было приложено к заявлению.

(5) Если дело о прекращении правовых отношений в сфере принудительно раздельной собственности одного и того

же здания уже завел другой присяжный судебный исполнитель, получивший заявление исполнитель информирует о нем заявителя.

(6) Расходы по ведению дел о прекращении правовых отношений в сфере принудительно раздельной собственности и работа присяжных судебных исполнителей оплачиваются из госбюджета в порядке, установленном Кабинетом министров.

(...)

Статья 11. Принятие решения о праве на выкуп

(1) Сообщество квартирновладельцев дома, являющегося частью принудительно раздельной собственности, принимает решение воспользоваться правом на выкуп общим собранием, согласно условиям Закона о квартирной собственности (если данный закон не предусматривает другого порядка).

(2) Решение воспользоваться правом на выкуп принято, если за него проголосовали квартирновладельцы, квартирное имущество которых составляет более половины собственности здания.

(3) Принятое общим собранием решение о выкупе является обязательным для всех владельцев квартир.

Статья 12. Общее собрание владельцев квартир

(1) К созыву и проведению общего собрания квартирновладельцев по вопросу принудительно раздельной собственности применимы правила Закона о квартирной собственности (пока данный закон не указывает иначе).

(2) Квартирновладельцы письменно, не позднее 14 дней до проведения общего собрания, сообщают присяжному судебному исполнителю, в делопроизводстве которого находится дело о прекращении правовых отношений принудительно раздельной собственности конкретного дома, о дате общего собрания, времени и месте его проведения.

(3) После получения упомянутого во второй части этой статьи сообщения присяжный судебный исполнитель, в делопроизводстве которого находится дело о прекращении правовых отношений раздельной собственности конкретного дома, убеждается через государственные информационные системы, что все квартиры дома занесены в Земельную книгу, и составляет список квартир в доме и их владельцев или законных управляющих, если таковые имеются.

(4) Сообщество квартирновладельцев неправомочно принимать решения, если до проведения общего собрания в Земельную книгу не внесены все квартиры обсуждаемого дома или в собрании не участвует присяжный судебный исполнитель, в делопроизводстве которого находится дело о прекращении правовых отношений в раздельной собственности конкретного дома.

Статья 13. Действия присяжного судебного исполнителя на общем собрании владельцев квартир

(1) Присяжный судебный исполнитель участвует в общем собрании владельцев квартир, и составляет акт о его решении по вопросу об осуществлении права выкупа земли, в котором указывает:

- 1) участвующих в общем собрании владельцев квартир или уполномоченных ими лиц, с указанием имен, фамилий, персональных кодов и адресами физических лиц или наименованиями, регистрационными номерами и юридическими адресами юридических лиц;



ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В РАЗДЕЛЬНОЙ О МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- 2) голосование каждого владельца квартиры;
 - 3) решение сообщества квартировладельцев по вопросу воспользования правом выкупа, с указанием распределения голосов «за» и «против»;
 - 4) дату, до которой каждый владелец квартиры должен выплатить свою часть выкупа;
 - 5) реквизиты депозитного счета присяжного судебного исполнителя.
- (2) Акт общего собрания по вопросу выкупа земли подписывают присяжный судебный исполнитель, руководитель собрания и протоколист.
- (3) Если руководитель общего собрания квартировладельцев или протоколист отказываются подписать упомянутый в первой части этой статьи акт, об этом там же делается отметка, с указанием причин отказа, если таковые раскрываются. Отказ подписать акт не влияет на его силу.
- (4) После подписания акта присяжный судебный исполнитель отправляет его владельцу земельного участка и тем владельцам квартир, которые не участвовали в общем собрании.
- (5) Акт присяжного судебного исполнителя утверждается Кабинетом министров.

Статья 14. Последствия того, что присяжному судебному исполнителю не сообщат об общем собрании квартировладельцев

Если в указанный в статье 7-й этого закона срок присяжный судебный исполнитель не получит сообщения о дате, времени и месте проведения общего собрания владельцев квартир, он принимает решение о прекращении дела и отправляет его тому владельцу квартиры, который подал это, упомянутое в первой части 9 статьи данного закона, предложение.

Статья 15. Порядок и последствия выкупа земли

- (1) Каждый владелец квартиры обязан в течение трех месяцев со дня принятия общим собранием решения о выкупе земли внести на депозитный счет присяжного судебного исполнителя свою долю стоимости земли, пропорциональную идеальной части принадлежащего ему квартирного имущества и указанную в сообщении, упомянутом в 6-й статье этого закона
- (2) Право на выкуп реализовано, если выкуп в размере и в срок, указанный в первой части этой статьи, внесен на депозитный счет присяжного судебного исполнителя, самое малое, теми владельцами квартир, чья квартирная собственность составляет более половины от раздельной собственности дома.
- (3) Часть цены выкупа считается выплаченной каждым владельцем квартиры, если они в определенный первой частью этой статьи срок произвели оплату, и она поступила на депозитный счет присяжного судебного исполнителя.
- (4) По окончании указанного в первой части этой статьи срока оплаты выкупа присяжный судебный исполнитель проверяет по своему депозитному счету, сколько квартировладельцев и в каких объемах выплатили свою долю выкупа, и составляет акт о выплате. В акте он указывает, за какие квартиры и сколько выплачено, указывает и квартиры, за которые не уплачено, уплачено не полностью или с опозданием, если таковые имеются. А также констатирует, воспользовались ли правом на выкуп владельцы квартир в соответствии со второй частью этой статьи.
- (5) Акт о выплате выкупа присяжный судебный исполнитель рассылает владельцам квартир дома, являющегося частью раздельной собственности, и собственнику его земельного участка.
- (6) Если присяжный судебный исполнитель констатирует, что право выкупа в соответствии со второй частью этой статьи реализовано, он письменно сообщает об этом в Государственную земельную службу.

- (7) Если присяжный судебный исполнитель констатирует, что право на выкуп в соответствии со второй частью этой статьи не реализовано, он возвращает квартировладельцам внесенные ими доли выкупа и закрывает дело о прекращении правовых отношений.
- (8) Образец акта, упомянутого в четвертой части этой статьи, утверждает Кабинет министров.

Статья 16. Последствия игнорирования права выкупа для неплательщиков

- (1) Если право выкупа востребовано (вторая часть статьи 15), на то квартирное имущество, чей владелец или владельцы не уплатили в предусмотренных этим законом порядке причитающуюся сумму, устанавливают ипотеку в пользу владельца земельного участка в размере невыплаченной доли выкупа.
- (2) Если выкупаемая земля состоит из нескольких единиц или частей единиц от различных земельных участков, устанавливается отдельная ипотека в пользу каждого владельца земли. Требование, которому в данном случае отвечает ипотека, соответствует сумме, которую владелец квартиры в соответствии с указанным в сообщении (статья 6-я) обязан заплатить в счет своей доли выкупа конкретным владельцам земли.
- (3) Упомянутая в первой части этой статьи ипотека имеет преимущественное право над всеми ранее закрепленными в Земельной книге ипотеками на соответствующее квартирное имущество. Если в соответствии со сказанным во второй части этой статьи налагается несколько ипотек, удовлетворение требований каждой из них определяется как первоочередное.
- (4) Если земельный участок раздельной собственности является общим имуществом нескольких лиц, то при закреплении в Земельной книге ипотеки на квартиру неплательщика собственники общей земли становятся совместным кредитором конкретного владельца. И дальнейшие отношения между хозяином квартиры и владельцами земли определяются правилами Гражданского закона о солидарных обязательствах.
- (5) Владелец квартиры, который в указанный во второй части 15-й статьи срок не внес своей доли выкупа, обязан платить собственнику земли законные проценты за опоздание. Законные проценты за опоздание платятся раз в год, если стороны не договорятся о другом порядке их выплаты.
- (6) Упомянутая в пятой части этой статьи обязанность выплачивать законные проценты за опоздание начинается со дня, когда кончается срок, упомянутый в первой части 15-й статьи этого закона, и длится до полной выплаты своей доли выкупа земли.
- (7) Хозяин земли, являющейся частью принудительно раздельной собственности, в пользу которого устанавливается ипотека, с момента закреплении ипотеки, не вправе требовать оплаты невыплаченной части выкупа в течение 10 лет.

Статья 17. Окончание права на выкуп

- (1) Право на выкуп кончается, если:
 - 1) в указанный во второй части статьи 9 срок присяжному судебному исполнителю не подана заявка на прекращение правовых отношений в принудительно раздельной собственности;
 - 2) в указанный в 7-й статье этого закона срок сообщество владельцев квартир не приняло решения воспользоваться правом на выкуп;
 - 3) в указанный во второй части 15-й статьи этого закона срок на депозитный счет присяжного судебного исполнителя не перечислили своей доли квартировладельцы, в собственности которых более половины квартир.
- (2) С окончанием права на выкуп, отношения между владельцами квартир и хозяев земли регулируются правилами Гражданского закона об аренде.

IV ЧАСТЬ КАДАСТРОВЫЙ ЗАМЕР ВЫКУПАЕ- МЫХ ЗЕМЕЛЬ, ЗАКРЕПЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВЫКУ- ПАЕМУЮ ЗЕМЛЮ В ЗЕМЕЛЬНОЙ КНИГЕ И ВЫПЛАТА ВЫКУПА БЫВШЕМУ ВЛАДЕЛЬЦУ ЗЕМЛИ

Статья 18. Кадастровый замер земли

- (1) Если выкупаемая земля полностью совпадает с земельным участком, являющейся частью раздельной собственности, замеры не производятся.
 - (2) Если часть выкупаемой земли совпадает с земельным участком раздельной собственности, Государственная земельная служба производит кадастровый замер земельного участка раздельной собственности для отделения его от выкупаемой земли или ее части. О кадастровых замерах информируют квартировладельцев дома и хозяина земли, являющейся частью раздельной собственности. Но их неявка или возражения не препятствуют замерам и кадастровой регистрации данных в информационной системе Государственного кадастра недвижимого имущества
 - (3) Если в результате кадастровых замеров меняется указанная в сообщении (6-я статья закона) площадь выкупаемой земли, это не влияет на размер выкупа и его пропорциональное распределение между несколькими хозяевами земельного участка, являющимися составной частью принудительно раздельной собственности.
 - (4) Кадастровые замеры выкупаемой земли проводят на бюджетные средства не позднее девяти месяцев со дня, когда право на выкуп реализовано в соответствии со второй частью 15-й статьи этого закона.
 - (5) Государственная земельная служба высылает присяжному судебному исполнителю, заведшему дело о прекращении правовых отношений в раздельной собственности конкретного дома, сообщение о результатах кадастровых замеров после того, как зарегистрирует эти сведения в информационной системе Государственного кадастра недвижимого имущества.
 - (6) Порядок кадастровых замеров выкупаемой земли, если он связан с распределением земельного участка принудительно раздельной собственности, устанавливает Кабинет министров.
- (...)

Статья 23. Выплата выкупа бывшим владельцам земли

- (1) После закреплении права владельцев квартир на выкупленную землю в Земельной книге присяжный судебный исполнитель перечисляет выкуп или часть его, внесенные, согласно правилам этого закона, на его депозитный счет, бывшему хозяину земельного участка.
- (2) Для того, чтобы выплатить выкуп или часть его бывшему владельцу земельного участка принудительно раздельной собственности, присяжный судебный исполнитель связывается с этим лицом и узнает его расчетный счет. Если бывший владелец земли не предоставляет его, то выкуп или часть его хранятся на депозитном счете исполнителя до того момента, когда лицо само сообщит номер своего счета в кредитном учреждении.
- (3) Если выкупаемая земля состоит из нескольких земельных единиц или частей единиц, судебный исполнитель соблюдает при оплате их указанное в сообщении (6-я часть этого закона) пропорциональное распределение выкупа между земельными участками.
- (4) Вместе с выплатой выкупа бывшему хозяину земли, являющейся составной частью раздельной собственности, заканчивается обязанность владельцев квартир платить за аренду земли.

РЕМОНТИРУЕМ С УМОМ!

Зачем дому нужно утепление торцов? Когда заказать герметизацию межпанельных швов? Что такое ремонтные работы по трехстороннему договору?

А. ШЕВЧЕНКО

Этим летом строительная компания A&A утеплит торцы многих рижских домов. Сегодня говорим о том, каким многоэтажкам нужно подобное утепление и что за пользу оно приносит, а также – как правильно выбрать фирму, чтобы не разочароваться в результате.

– В этом году в Риге многие дома закладывают утепление торцов, – говорит Александр Бунин, руководитель компании A&A. – Почему именно теперь? Думаю, многие собственники квартир слышали о пользе полной реновации. Однако в большом доме тяжело принять решение о комплексном утеплении да и тратить сразу значительную сумму не все готовы. На мой взгляд, это разумно. К тому же утепление торца – это работа, которая приносит жителям хорошую отдачу при сравнительно небольших вложениях.

У дома, собственники которого не переняли права управления, имеются два способа провести утепление торцевой стены. Во-первых, по решению общего собрания можно обратиться к управляющему и попросить, чтобы тот рассчитал стоимость утепления, составил график необходимых накоплений и путем конкурса выбрал исполнителя работ. Во-вторых, общее собрание собственников может само выбрать строительную фирму. Для этого жителям нужно принять общее решение о выполнении утепления по трехстороннему договору и выбрать уполномоченное лицо, которое подпишет этот договор от имени дома.

– Мы выполняем немало работ по трехсторонним договорам, – говорит Александр. – Чаше всего жители находят нас сами. Приходят, например, клиенты, с которыми мы работали три-пять лет назад. Тогда мы делали у них одну стену, теперь они поручают нам утепление второго торца. Бывает также, что мы ведем работы в одном доме, а жители соседнего дома видят это и приходят с вопросами. Получив ответы, отправляются в домоуправление и договариваются о приглашении нашей компании по трехстороннему договору.

Почему жителям иной раз выгодно самим искать строительную организацию? Стоимость ремонтных работ «гуляет», поясняет Александр. Ценовая вилка может составить 20–30%.

– Получается, что по трехстороннему договору, выбирая самую недорогую компанию, жители могут сэкономить до трети стоимости работ?

– Такое бывает, однако не стоит гнаться за минимальной ценой, следу-

ет интересоваться и качеством работ. Несколько недель назад был такой случай: меня пригласили в качестве независимого эксперта в дом, который заказал ремонт по самой низкой цене. Жителям результат не понравился, они попросили: «Проверьте, что у нас тут сделали!» Оказалось, что работы проведены плохо и, по сути, бесполезны! По этой причине нужно искать исполнителей, у которых не только приемлемые цены, но и хорошая репутация.

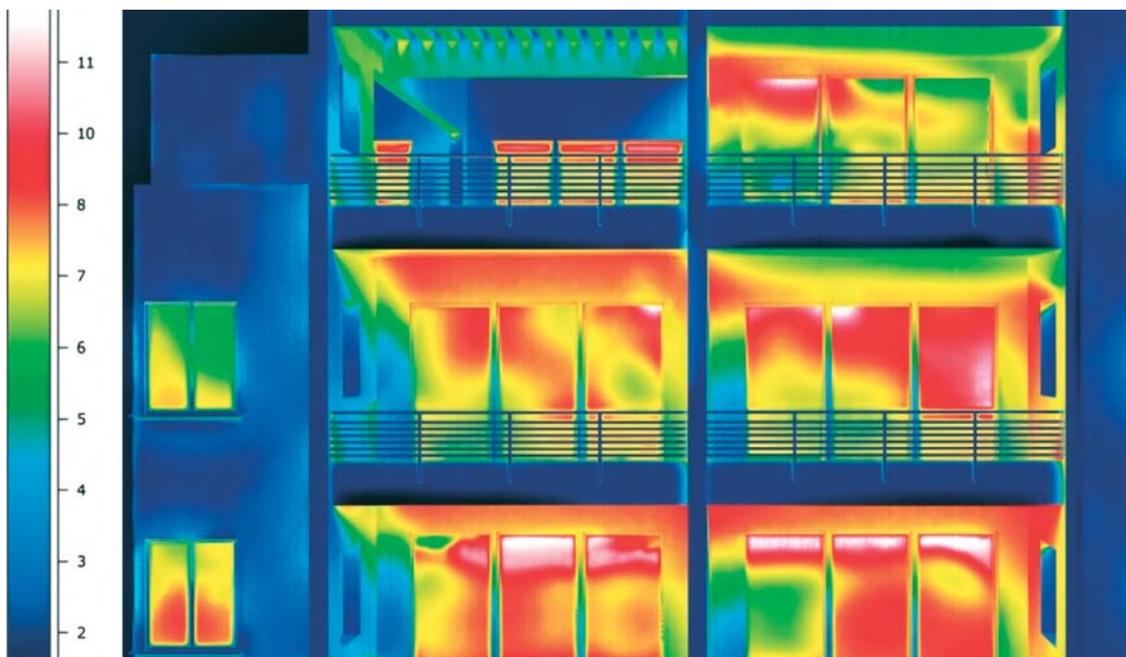
Что касается утепления торцов жилых домов, то здесь риски жителей в какой-то мере сведены к минимуму, потому что с недавнего времени подобные работы контролируются Стройуправой. Качество самих работ городское учреждение проконтролировать, конечно, не может, но оно требует от строителей полную отчетность, проверяет проект, все узлы, а после окончания работ участвует во вводе утепленного торца в эксплуатацию.

Разумеется, дому нужно потрудиться, чтобы выбрать строителей и заключить с ними трехсторонний договор. Ведь компанию, которая предложена инициативной группой или старшим по дому, должно утвердить общее собрание.

– Я прихожу на такие встречи, рассказываю, объясняю, – говорит Александр. – Как правило, людей интересуют цены и технологии утепления. В каждом доме найдется технически грамотный человек, который хочет подробно узнать такие детали!

– На какие детали нужно обращать внимание, чтобы не попасть впросак с выбором строителей?

– Разумеется, в каждой строительной компании есть свой сертифицированный прораб, который отвечает за качество работ. Но есть маленькие хитрости, о которых стоит знать. Например, есть ограничения для использования пенопласта и деревянного каркаса в вентилируемых фасадах. Также можно выбрать разные пироги утепления. Если жители оценивают уже проект, сделанный архитектором, то обычно там просчетов нет, но если смотреть просто смету, представленную строительной фирмой, то заложенное в ней решение может и не быть потом утверждено.



– Обычному жителю это сложно понять. Скажите, насколько наши строители честны?

– Я видел хорошо выполненные работы по утеплению фасадов и торцов, например при утеплении пенопластом, где все швы были продуты пеной и герметичны. А в других домах между утеплителем и стеной можно было видеть улицу с другой стороны. Это значит, что воздух за утеплителем «гуляет», и смысла в таком утеплении практически нет.

– Какие выгоды приносит утепление торца?

– Общая экономия теплоэнергии не так велика, составит около 5% от общедомового потребления. В первую очередь эта работа обеспечивает комфорт в крайних квартирах и позволяет зимой повысить температуру в них до нормальной, что зачастую бывает в принципе недостижимо без утепления. Признаю, что утепление торцов – это, возможно, не первая работа, с которой нужно начинать благоустройство конкретного дома. Я советовал бы сначала заменить окна во всех квартирах и на лестничных клетках и провести утепление чердака вместе с утеплением труб. Интересно, что до сих пор чердаки и горячие трубы на них утеплены далеко не во всех домах. А напрасно! Затраты на эту работу по отношению к достигаемой экономии практически нулевые. Чердак засыпается рассыпной ватой. Для чердака площадью 300 квадратных метров это стоит около двух тысяч евро. Для сравнения, утепление торца в пятиэтажном доме стоит около 10 тысяч евро, в девятиэтажном доме – около 15–16 тысяч евро.

– Если жители сейчас задумаются об утеплении чердака или торца, еще не поздно обратиться к строителям, чтобы закончить работу до холодов?

– Утеплять чердак можно в любое время года. С торцом, если это вентилируемый фасад, – та же история, потому что влажные процессы там не предусмотрены. Разве что строителям будет трудно работать при температуре ниже 10 градусов, но наши зимы обычно позволяют найти необходимый временной интервал для работы. Как видите, обращаться можно в любое время года.

– Что для этого требуется?

– Если дом имеет нужные накопления, то для начала работ нужно провести общее собрание собственников квартир. Большая половина собственников должны одобрить сами работы и исполнителя, выбранного активистами или старшим по дому. Реально работы по утеплению начнутся через два-три месяца после принятия общего решения по дому. В таком случае жители почувствуют экономию теплоэнергии уже в этом отопительном сезоне.

– А если у дома не хватает денег?

– Жители могут переговорить с выбранной строительной фирмой и представителями домоуправления, чтобы обсудить, как сделать нужные накопления. Как правило, строительная компания или домоуправление готовят смету на работы, из которой ясно, сколько денег нужно на утепление и ремонты. Владельцы квартир на общем собрании большинством голосов утверждают первоочередные работы и решают, как именно будут собирать деньги на ремонт. Самый

распространенный способ, это постепенные накопления. Например, жители поручают домоуправлению повысить отчисления в ремонтный фонд в течение года с условием, что они будут каждый месяц выплачивать дополнительно по 0,3-0,5 евро с квадратного метра жилплощади. Через год-два (в зависимости от жилой площади дома) у них будет достаточно средств для ремонтов и благоустройства.

– В чем разница между работами, которые выполняются в доме по двухстороннему или трехстороннему договору?

– Разница заключается в том, что при двухстороннем договоре весь процесс администрирует домоуправление, а работы поручаются компании, которая победила в конкурсе. В случае трехстороннего договора конкурс не нужен, потому что исполнителя выбирают собственники квартир, в большинстве случаев, это позволяет, если и не сэкономить часть средств, то хотя бы сократить время до начала работ.

– Что посоветуете жителям напоследок?

– Наряду с утеплением торцов, подумать о герметизации межпанельных швов, которая предотвращает проникновение влажности в жилище, помогает сохранять тепло и комфорт. Мы выполняем герметизацию во многих домах, ее также можно заказать по трехстороннему договору. Важно знать, что это сезонная работа, которую проводят только в теплое время года.

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