

ВСЕ О СОЦИАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ:

кому положена квартира, аренда которой стоит 0,06 евро за «квадрат»?

Стр. 4-5

В ДОМЕ ПОЯВИЛИСЬ ТАРАКАНЫ!

Стр. 10-11

**Опытный
дезинсектор –
о том,
как изгнать
непрощенных
гостей**

ЧЕСТНЫЙ ЧЕЛОВЕК ОБЯЗАН ЗАДЕКЛАРИРОВАТЬСЯ!

- Что такое декларация места жительства?
- В каких случаях отсутствие декларации бьет по жителю?
- Когда государству нужно сообщить о своем переезде?
- Как поступить с декларацией, если уехал за границу?
- И другие сведения о современной «прописке», которые должен знать каждый

Стр. 8-9



СОСЕД «ПРИХВАТИЗИРОВАЛ» ПОДВАЛ



**Мы выяснили, как бороться с тем,
что чужаки незаконно
заняли помещения
общего пользования вашего дома!**

Стр. 6-7

ХОДИТЬ ПЕШКОМ НЕ ПРИДЕТСЯ!

Компания *TehnoPrime* поможет дому сэкономить на обслуживании и ремонте лифта



О. БЛУКИС

Что нужно для того, чтобы лифт многоэтажного дома не ломался и не останавливался между этажами? В первую очередь – качественное обслуживание его механизмов, которое стоит доверить профессионалам.

Что происходит?

Управляющие многоэтажных домов, как правило, заключают договор на обслуживание лифтов с компетентной компанией. В Латвии подобные услуги предоставляют несколько фирм. Разумеется, мудрый управляющий или председатель общества собственников в первую очередь сравнит цены на обслуживание, а затем убедится, что выбранная им компания способна выполнять нужные работы. После такого исследования рынка выбор многих управляющих падает на компанию *TehnoPrime*.

Важный опыт

Латвийская фирма *TehnoPrime* оказывает услуги по содержанию, ремонту и модернизации лифтового оборудования с 2011 года. Фирма основана инженерами и механиками крупнейших латвийских лифтовых фирм. Как рассказывают на предприятии, в обслуживании *TehnoPrime* находятся 43 дома или 138 лифтов в разных городах страны. Много это или мало? Поверьте, много! Для сравнения, во всей Елгаве установлено чуть более 60 лифтов, а в таком населенном районе столицы, как Кенгаргс, лифтами оборудовано всего два десятка подъездов.

Клиентами *TehnoPrime* являются крупные обслуживающие компании, несколько гостиниц, банк, товарищества собственников квартир и несколько других лифтовых фирм, которые заказывают *TehnoPrime* модернизацию оборудования домов, поскольку не имеют для этого собственных специалистов.

Зачем нужно выбирать?

Договора с *TehnoPrime* заключают как общества собственников, перенявшие дома в свое управление, так и обслуживающие компании и кооперативы. В каждом случае специалисты компании составляют индивидуальный договор и рассчитывают стоимость содержания лифтов в конкретном доме. Некоторые многоэтажки только благодаря выбору новой фирмы начинают платить за услугу на 30% меньше.

Однако в сотрудничестве с компанией *TehnoPrime* у жителей появляются и другие возможности для экономии. По заказу управляющего фирма готова не только обслуживать, но и ремонтировать и модернизировать лифты. Причем в *TehnoPrime* не согласны с крупными и именитыми конкурентами, которые стремятся настраивать собственников квартир на полную замену лифта. Нет, здесь стоят за более выгодную частичную реновацию устройств и механизмов.

Починка без переплаты

«Многие узлы старых моголевских лифтов, которые смонтированы в советских многоэтажках, при хорошем содержании и своевременном ремонте могут послужить еще 50 лет, – говорят инженеры *TehnoPrime*. – Сейчас многие фирмы убеждают жителей делать полную реновацию или даже замену лифта. Но в этом нет нужды, поскольку рельсы, противовес, двери и другие мало изнашиваемые компоненты наших лифтов находятся в хорошем состоянии. Если заменить станцию, лебедку, кабину без дверного привода и створок дверей, то лифт будет практически как новый».

В подкрепление этих слов *TehnoPrime* разработаны свои решения для модернизации отдельных лифтовых узлов. Эти решения уже опробованы в домах Латвии, с ними можно ознакомиться, так сказать, на местах. Поверьте, починка и улучшения от *TehnoPrime* стоят на порядок меньше, чем замена лифта или аналогичные услуги крупных «брендовых» фирм.

Золотые руки местных мастеров

Немаловажно и то, что работники компании способны на месте изготовить нужные комплекты оборудования. Это позволяет не ждать дорогих поставок из Европы (представляете, сколько жители переплачивают за одну только перевозку деталей?).

Итак, вашему дому стоит подумать о более рациональном обслуживании и ремонте лифтов. Почему бы не делать это с экономией для общего накопительного фонда? При этом компания *TehnoPrime* предоставляет дополнительную услугу, которая позволяет заметить все неисправности лифтов раньше, чем оборудование остановится, – за отдельную плату на важных узлах каждого лифта смонтируют особые датчики, передающие сведения на центральный диспетчерский пункт. А если уж так случится, что лифт все-таки встанет, то людей из кабины вызволят в течение 40 минут, ведь рижские мастера *TehnoPrime* дежурят на каждом берегу Даугавы.

За индивидуальным решением по обслуживанию и ремонту лифтов вашего дома обращайтесь в *TehnoPrime*: www.TehnoPrime.lv, телефон: 25520700 или info@tehnoprime.lv. **В**



КАК ПРИВЕСТИ В ПОРЯДОК СВОЙ ЭТАЖ?

Домоуправление предлагает... частичный ремонт лестничных клеток в рассрочку!

Предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает своим клиентам новую услугу – «Ремонт лестничной клетки». Жители домов смогут принять решение о ремонте отдельной части лестничной клетки (лестничного марша, пролета, площадки), не дожидаясь, пока в специальном фонде накопится достаточно средств на проведение работ.

Новая услуга «Ремонт лестничных клеток» позволит жильцам принимать решение о приведении в порядок отдельных элементов лестничных клеток, указав, что только владельцы квартир, около которых будет проведен ремонт, оплатят проведенные работы, а не все жители дома. По завершении работ рассчитаться за них можно будет в

течение 36 месяцев. Сумма платежа будет включаться в ежемесячный счет за коммунальные услуги и обслуживание.

В первую очередь услуга будет предоставляться жилым домам 103-й, 104-й, 119-й, 316-й, 317-й, 318-й, 467-й и 602-й серий. Смета ремонтных работ для каждого дома будет составляться индивидуально, но ориентировочную сумму расходов имеет смысл рассчитывать исходя из 0,15 EUR/кв. метр в месяц.

Дополнительную информацию об услуге «Ремонт лестничных клеток» можно получить на сайте www.rnparvaldnieks.lv, позвонив по телефону 8900 или написав на адрес электронной почты [rnparvaldnieks@rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv](mailto:rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv). **В**

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

ZENNER® ГЕРМАНИЯ www.spsune.lv

Продаём и устанавливаем

СЧЁТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА

опыт работы с 1991 года

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

ПРОДАЖА И УСТАНОВКА немецких радиаторов

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

ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Число сделок купли-продажи недвижимой собственности в Риге в июле этого года по сравнению с июнем увеличилось на 13%. Однако объемы продаж в 2015 году все еще на 13% меньше, чем в прошлом, сказал председатель компании *Balsts* Айгарс Зариньш.

Неудовлетворительные показатели связаны с ослаблением интереса к покупке недвижимости в Риге со стороны иностранцев, а также тем фактом, что уровень цен для местных жителей по-прежнему остается слишком высоким.

Серийное жилье в Риге подорожало в среднем на 0,25–1,06%. Од-

нако стоимость квартир в отдельных районах снизилась: в Пурвциемсе, Агенскалнсе, Зиепниеккалнсе и в новых проектах квартиры подешевели на 0,14–0,90%. Самый значительный прирост цен на типовые квартиры происходит на Тейке, где средняя стоимость квадратного метра в июле достигла 780 евро.

Спрос на аренду жилья по-прежнему превышает предложение, указывает Зариньш. Это позволяет арендодателям не снижать цены, а даже немного их повышать. В настоящее время особым спросом пользуются двух- и трехкомнатные квартиры, которые сдаются за 350–600 евро в месяц (без коммунальных платежей).

Стоимость офисных помещений в Риге в комплексах класса А составляет 10–15 евро за кв. метр, в более престижных зданиях – 16–20 евро за кв. метр. **В**

ПОРА УЧИТЬСЯ!

Рижская дума открыла пятидневные курсы, на которых учат разбираться в управлении и обслуживании домов. Планируется, что самые смелые жители после обучения смогут стать уполномоченными лицами своего дома или вместе с соседями создать общество собственников. Лекции курсантам читают специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Сейчас в домах под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* около 700 старших по дому – среди них как официально уполномоченные лица, так и простые активисты. Это значит, что представители есть примерно у 15% домов. Интересно, что полномочия каждого официального представителя дома очень отличаются, они зависят от желания остальных собственников квартир, которые утверждают объем доверенности на общем собрании. Однако на сайте www.rmparvaldnieks.lv можно найти образцы протоколов

и договоров взаимного полномочия, которые жителям будет удобно использовать при голосовании.

Записаться на курсы можно в любое время по телефону центра обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* 8900. Курсанты проходят обучение в двух группах – на латышском языке и билингвально. На обучение приглашают как уже действующих старших по дому, так и обычных активных жильцов, которые хотят разобраться в коммунальных счетах и услугах.

В программе курсов следующие лекции:

- Вводное занятие (организаторские вопросы, все об обучении и получении удостоверения).
- Виды представительства интересов дома, старший по дому – задачи, цели, функции, права.
- Вопросы законодательства.
- Рижская дума и ее работа.
- Поставщики коммунальных услуг.
- Структура *Rīgas namu pārvaldnieks* и обязанности работников домоуправления.
- Вопросы управления и обслуживания дома. Поставщики услуг рекламы и связи.
- Обследование и ремонт строительных конструкций дома. Энергоаудит. Вопросы энергоэффективности – реновация и утепление. **В**

ВНИМАНИЕ, СТАНЕТ ДОРОЖЕ!

Владельцам квартир в новостройках с 2017 года нужно готовиться к росту налога на недвижимость. Последнее обстоятельство связано с тем, что кадастровая стоимость новых квартир увеличится. Такие новшества предусматривают одобренные правительством Латвии поправки к правилам кадастровой оценки.

Ключевая задача изменений – довести кадастровую стоимость латвийских объектов недвижимости до среднего уровня в 85% от рыночной стоимости. Ожидается, что данные изменения затронут почти 1000 новых проектов и 32000 квартир. Большинство из них располагаются в Риге, ее окрестностях и Юрмале. В среднем их кадастровая стоимость повысится на

10%, тогда как для 3000 квартир прирост составит от 30% до 40%. Власти надеются, что эти новшества позволят самоуправлениям пополнить свой кошелек 5 млн евро, которые будут собраны в виде налога на жилье.

Напомним, что кадастровая стоимость служит базой для начисления налога на недвижимость. **В**

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
M A B BE C CE D
95. KODS

t. 67334440
www.vipautoskola.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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

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?

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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 сентября

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

СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ: КОМУ ПОЛАГАЕТСЯ И КАК

Все о квартирах, за аренду которых нужно платить всего 0,06 евро за квадратный метр!

Лиене ВАРГА

На прошлой неделе руководители Рижской думы посетили строительную площадку по адресу ул. Аглонас, 35, корпус 1, где вовсю кипит перестройка бывшего общежития. Еще несколько месяцев назад это было просто полуразрушенное здание, однако уже в следующем году здесь откроют социальный дом на 215 квартир.

В этом году столичное самоуправление вплотную взялось за реконструкцию домов под социальные квартиры. Мы решили узнать у специалистов Департамента жилья и среды, что это такое муниципальные социальные квартиры и кто может претендовать на такое жилье.

Что такое социальная квартира и как она отличается от обычной квартиры, которую самоуправление предоставляет очередникам?

Социальная квартира отличается от муниципальной размером платы за наем и коммунальные услуги. Выделение социальной квартиры – это вид муниципальной помощи тем лицам, которые соответствуют критериям 1-го регистра квартирной очереди.

Какие категории рижан имеют право претендовать на социальную квартиру?

В 1-й регистр квартирной очереди могут записаться лица, которые являются отдельно живущими малообеспеченными пенсионерами или инвалидами 1-й или 2-й группы. Также в 1-й регистр включают семьи, которые растят детей-инвалидов, если у такого ребенка нет отдельной комнаты. Кроме того, право на социальную квартиру в Риге имеют люди, нуждающиеся в сервисной квартире, поскольку они передвигаются в инвалидной коляске. В 1-й регистр включают нанимателей квартир денационализированных домов, которые достигли пенсионного возраста, и лица с инвалидностью 1-й и 2-й группы, если они жили в соответствующем хозяйском доме еще до денационализации.

Как нужно действовать человеку, который имеет право на социальную квартиру и желает стать в очередь?

Такому человеку необходимо подать документы в Департамент жилья и среды Рижской думы (Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5-й этаж). Список документов утвержден в правилах самоуправления № 153 «О порядке регистрации и оказания помощи в решении квартирного вопроса». Вот эти документы:

- копия договора о найме жилых помещений (показать оригинал)
- для лиц с определенными доходами – справка владельца дома или его уполномоченного лица о продолжении арендных отношений

- копия решения суда о потере права пользования жилого помещения (показать оригинал)
- копия справки или решения Государственной комиссии по экспертизе трудоспособности
- удостоверение о статусе политически репрессированного лица или решения о присвоении статуса политически репрессированного лица (показать оригинал)
- копия решения об окончании обеспечения содержания ребенка вне семьи (показать оригинал)
- для нанимателя муниципального жилого помещения – справка от предприятия *Latvijas gāze* и поставщика электроэнергии об оплате полученных услуг соответствующей компании
- для владельца квартиры – справка от управляющего об отсутствии долгов по плате за обслуживание и услуги, связанные с пользованием жилым помещением, и плате за аренду земли под домом, а также справка от предприятия *Latvijas gāze* и поставщика электроэнергии об оплате полученных услуг соответствующей компании
- письменная информация с предыдущего места жительства (от лица владельца дома или управляющего) о причинах прекращения договора о найме помещений, если наниматель переехал из одного денационализированного дома в другой или справка о том, была ли получена компенсация за освобождение жилых помещений (для нанимателей квартир в денационализированных домах).

Насколько велика очередь на социальные квартиры в Риге?

По ситуации на 1 августа 2015 года в очереди были зарегистрированы 1447 лиц.

Сколько сейчас в Риге социальных квартир и много ли людей получают эту услугу от самоуправления?

Сейчас в Риге существует 15 социальных домов с отдельными квартирами и два дома с отдельными комнатами, однако общими подсобными помещениями (по ул. Унияс, 49 и Гарозас, 15). Возможность снимать социальные квартиры Рижской думы сейчас имеется у 1700 человек. В прошлом году был сдан в эксплуатацию комплекс из трех социальных

домов по ул. 8-я линия Иманты. В этих домах совершенно новые социальные квартиры получили 273 семьи или отдельно живущие лица, среди которых восемь инвалидов, нуждающихся в сервисной квартире. Всего в 2014 году Рижская дума присвоила социальные квартиры 364 лицам.

Сколько социальных квартир самоуправление сдаст в течение ближайших лет?

В 2016 году нового строительства в Риге не предусмотрено, однако полным ходом идет реновация старых общежитий. Очередники получат 215 социальных квартир в доме по ул. Аглонас, 35, корпус 1. Также будут сданы 45 обычных муниципальных квартир в доме по ул. Иерикю, 28.

Сколько жители социальных квартир платят за аренду и коммунальные услуги? Правда ли, что большую часть этих затрат компенсирует самоуправление?

Плата за наем социальной квартиры – всего 0,06 евро за квадратный метр. Это в пять или даже в десять раз дешевле, чем в обычных домах самоуправления. Кроме того, самоуправление покрывает часть коммунальных счетов – оплачивает 25% счета за тепло и 50% счета за воду и канализацию.

На какой срок самоуправление заключает договора аренды социальных квартир? Есть ли нарушения, из-за которых договор с жильцом могут разорвать или отказать в его продлении?

Рижская дума заключает договора с нанимателями социальных квартир на шесть месяцев, после чего, если обстоятельства не поменялись, договор можно продлевать снова и снова. В Законе о социальных квартирах и социальных жилых домах описаны нарушения, за которые самоуправление имеет право расторгнуть договор аренды социальной квартиры и выселить нанимателя и членов его семьи. Это делается, если:

- наниматель и члены его семьи потеряли право снимать социальную квартиру, потому что более не соответствуют критериям, определенным законом
- наниматель и члены его семьи, которые живут вместе с ним, разрушают или портят квартиру или жилой дом, или используют его в целях, для которых он не предназначен, или нарушают правила пользования квартирой, тем самым делая невозможным проживание в квартире или жилом доме для остальных. В таком случае подать иск в суд с требованием о прекращении договора найма могут также

другие лица, которые живут в данной квартире или доме

- наниматель более трех месяцев не платит за наем квартиры и коммунальные услуги. В этом случае самоуправление передает в пользование упомянутого лица другую социальную квартиру, менее благоустроенную, и заключает с человеком новый договор найма

- дом, в котором находится квартира, предусмотрено пустить на снос, перестроить, капитально отремонтировать, а также в случае, если существует угроза обрушения и самоуправление приняло решение об освобождении здания. В данной ситуации самоуправление передает в пользование человека другую социальную квартиру и заключает с ним новый договор найма.

Бывшие наниматели обязаны освободить квартиру в течение трех месяцев после предупреждения, высланного самоуправлением. Если этого не происходит, Дума обращается в суд с требованием принудительно выселить бывших нанимателей.

Если человек, который потерял право на социальную квартиру, поскольку больше не соответствует критериям оказания помощи, желает и дальше снимать у самоуправления привычную жилплощадь, Дума имеет право отменить для квартиры статус социальной. Это значит, что впредь нанимателю придется оплачивать аренду и коммунальные услуги по полной стоимости.

Можно ли со временем приватизировать социальную квартиру?

Нет, это исключено.

Какова площадь таких социальных квартир?

В основном очередникам, которые ждут социального жилья, сдают малогабаритные квартиры эконом-класса. Только в отдельных случаях жильцам достаются двухкомнатные квартиры.

Существует мнение, что Дума устраивает социальные квартиры в домах типа общежития, где бытовые условия, скажем так, очень скромные. Это соответствует истине?

Нет, это миф. Бывшие комнатки общежития могут стать социальными квартирами только после полной реновации или реконструкции. Сейчас в Риге продолжается расселение трех жилых домов, бывших общежитий по ул. Баускас, 189, Мангальсалас, 21 и Прушу, 25А. Эти дома также будут реконструированы и благоустроены под отдельные квартиры. С 2009 по 2015 год са-

ПОЛУЧИТЬ?

муоуправление освободило шесть домов такого типа, их жители получили другую муниципальную жилплощадь.

Некоторые рижане боятся претендовать на социальные квартиры, поскольку считают, что в таких домах рядом с одинокими пенсионерами живут наркоманы, пьяницы и так далее. Скажите, делят ли социальные дома по категориям жителей? А может, в таких домах предусмотрена охрана?

О том, какими будут ваши соседи, можно тревожиться в любом доме, даже в новостройке. У русских людей есть хорошая поговорка: мы покупаем не квартиру, мы покупаем соседей. Когда Рижская дума присваивает человеку социальную квартиру, она не оценивает его образ жизни, а всего лишь проверяет соответствие критериям оказания помощи. Социальную квартиру могут получить одинокие, малообеспеченные, больные люди, которым нужна поддержка самоуправления. Пьют ли они? Этот вопрос в Квартирном отделе не поднимается. К сожалению, в социальных домах

действительно встречаются неблагополучные жильцы, однако по всем таким адресам постоянно находятся дежурные. Во многих случаях рядом находится также отделение социальной службы.

Может ли самоуправление присвоить социальный статус обычной квартире, в которой живет человек, нуждающийся в подобной помощи?

Да, это возможно, если малообеспеченная семья, соответствующая требованиям 1-го регистра квартирной очереди, живет в муниципальной квартире. Однако статус социальной квартиры такому жилью присваивается с одним условием: в будущем арендный договор с жильцами будет заключаться только на полгода, после чего он подлежит пересмотру или продлению.

Как быть, если человек, который соответствует всем критериям получения социальной квартиры, живет в собственном приватизированном жилище или имеет другую недвижимость?

Есть ли у такого человека право, например, подарить свою собственность Рижской думе в обмен на право снимать социальную квартиру?

Если человек соответствует всем требованиям для присвоения социальной квартиры, но ему принадлежит квартира или другая недвижимость, то эту собственность действительно можно подарить самоуправлению и впредь снимать социальную квартиру. Однако в таком случае договор с человеком также будет заключаться только на полгода, а в будущем пересматриваться.

В Риге только что приняты новые правила оказания помощи в решении квартирного вопроса. Что изменилось для нанимателей социальных квартир?

Никаких существенных перемен в сфере социального жилья не предусмотрено. Поменялся только номер регистра квартирной очереди, в который заносят людей, нуждающихся в социальном жилье. Теперь их записывают не в 13-й, а в 1-й регистр. В новых правилах более четко

сформулированы нюансы оказания квартирной помощи, однако суть самой помощи осталась неизменной.

Как, по мнению специалистов Квартирного управления Рижской думы, будет развиваться спрос на социальные квартиры в будущем: вырастет, стабилизируется или упадет? Как должно действовать самоуправление, чтобы упорядочить этот вопрос?

Приходится признать, что пока спрос на социальные квартиры в Риге только растет. Средний возраст рижан увеличивается, население стареет и больше болеет, а значит, увеличивается число инвалидов. Также в Риге много одиноких людей. Возможно, отчасти в обществе сильно потребительское отношение к помощи города: «Дайте нам то, что положено по праву!» А еще возможно, что будущие поколения смогут взять на себя больше ответственности за качество жизни. Здесь предстоит хорошо поработать всем, в том числе и журналистам, потому что мы должны изменить мышление людей и их отношение к собственным жизням. **В**

Что говорит нормативный акт?

Важнейшее о социальных квартирах – из правил Рижской думы о порядке регистрации и оказании помощи в решении квартирного вопроса:

■ **Кто имеет право стать на очередь?**

19. В 1-м регистре для получения социальной квартиры или социального жилого помещения регистрируют:

19.1. малоимущих лиц с условием, что:

19.1.1. вступило в законную силу решение суда о выселении лица из жилых помещений в соответствии с первой частью статьи 28.2 Закона о найме жилых помещений;

19.1.2. вступило в законную силу решение суда о выселении пенсионера или инвалида 1-й или 2-й группы в соответствии с первой частью статьи 28.3 или в соответствии со второй частью статьи 28.4 Закона о найме жилых помещений;

19.1.3. это сирота, который не обеспечен жилплощадью;

19.1.4. это отдельно живущее лицо, достигшее пенсионного возраста, или отдельно живущий инвалид 1-й или 2-й группы, который снимает жилое помещение самоуправления или социальное жилое помещение с меньшей степенью благоустройства;

19.1.5. это лицо, имеющее инвалидность 1-й или 2-й группы, которое в течение последних пяти лет имело задекларированное место жительства в Риге и арендует в Риге жилое помещение, не обеспеченное отдельной комнатой, которая полагается этому лицу в соответствии с характером заболевания, упомянутого в 1-м приложении к данным правилам;

19.1.6. это отдельно живущее лицо, достигшее пенсионного возраста, или отдельно живущий инвалид 1-й или 2-й группы, который в течение последних пяти лет имел задекларированное место жительства в Риге;

19.1.7. это отдельно живущее лицо, достигшее пенсионного возраста, или отдельно живущий инвалид 1-й или 2-й группы, который в течение последних пяти лет имел задекларированное место жительства в Риге и проживает на собственной жилплощади;

19.1.8. это лицо, которое постоянно проживает в учреждении социальной реабилитации и ухода и которое не может вернуться в жилые помещения, которыми пользовалось ранее (в случае, если получено заключение социальной службы о способности человека жить самостоятельно);

19.1.9. это бывший сирота или ребенок, оставшийся без опеки родителей, который проживает в групповой квартире и перед помещением туда был зарегистрирован для получения помощи (если получено заключение социальной службы о способности человека жить самостоятельно);

19.1.10. это лицо, которое воспитывает ребенка-инвалида и в течение пяти последних лет было задекларировано на территории Риги и нанимает либо же использует собственную квартиру, в которой ребенок не обеспечен отдельной комнатой;

19.2. это лицо, достигшее пенсионного возраста, или инвалид 1-й или 2-й группы с определенными доходами, в том числе, если этот человек выселен из жилых помещений на основании второй части шестой статьи или же первой части статьи 28.2 Закона о найме жилых помещений;

19.3. это отдельно живущее лицо со статусом политически репрессированного или лицо с инвалидностью 1-й или 2-й группы, которое в последние пять лет было задекларировано в Риге и нанимает жилое помещение в Риге;

19.4. это лицо, которое воспитывает ребенка-инвалида, или лицо с 1-й или 2-й группой инвалидности, которому необходима сервисная квартира, и которое в течение последних пяти лет было задекларировано в Риге, нанимает

или использует в Риге квартиру, собственником которой является он сам или член семьи. (...)

■ **Кому откажут в социальной квартире?**

19.1.10. Комиссия по регистрации принимает решение об отказе в правах лица на получение помощи в найме социальной квартиры или социального жилого помещения, упомянутой в 1-м регистре, если:

19.1.10. лицу принадлежит недвижимость, за исключением квартирной собственности, которой оно пользуется и после получения помощи соглашается передать самоуправлению, а также если лицо в течение последних пяти лет продавало, дарило и совершало другие сделки со своей недвижимостью;

21.2. у лица имеется долг за обслуживание и/или коммунальные услуги, которые связаны с использованием принадлежащей ему квартирной собственности, долги за газ, электричество, аренду земли под домом или налог на недвижимость;

21.3. у лица имеется долг за обслуживание и/или коммунальные услуги, которые связаны с использованием квартирной собственности, принадлежащей самоуправлению, или если у лица имеются долги за газ, электричество, аренду земли под домом или налог на недвижимость – и с управляющим не заключено соглашение о выплате долга;

21.4. отдельно живущее лицо, достигшее пенсионного возраста, или лицо с инвалидностью 1-й или 2-й группы использует жилое помещение, принадлежащее супругу или родственникам первой степени по восходящей и нисходящей линии;

21.5. лицо с определенными доходами после 31 марта 2004 года продавало, дарило или совершало другие сделки с принадлежащим ему имуществом;

21.6. лицо с определенными доходами получило денежную компенсацию за расторжение договора найма.

ПРАВА СОБСТВЕННИКА

Что делать, если поступки соседей мешают вам пользоваться своей квартирой?

Илона МИЛЛЕР

Давно считается, что права собственника недвижимости в Латвии святы. Написан Закон о квартирной собственности, который говорит, что за дверями своей квартиры вы царь. Однако законов мало, чтобы защитить жителей. Хитрые управляющие или недобросовестные соседи могут создать вам такие проблемы, что пользование квартирой станет невозможным! Какого подвоха ждать от третьих лиц и как действовать, попав в неприятности, – об этом наше исследование.

В НАШЕМ ДОМЕ ПОСЕЛИЛСЯ «ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ» СОСЕД

Новый хозяин квартиры пошел против всего дома и закрыл доступ в подвал

Жители дома по улице Пулквежа Бриежа в Риге полгода ездят мыться к родственникам, а питьевую воду приносят из магазина. Как они моют посуду и пользуются туалетом, даже не спрашивайте. Причина коммунальных неудобств, постигших этот 13-квартирный дом в центре столицы, в разногласиях между соседями.

«Мы моемся у родственников!»

В свое время это здание служило складом, однако в новые времена было выкуплено и реконструировано. Вместо сарая, в котором сквозь дыры в крыше виднелось небо, теперь по этому адресу престижный жилой дом. Часть собственников может похвастать тем, что живут в двухэтажных квартирах. Два именно таких жилища и пострадали от нового соседа.

– Дочь долго не хотела рассказывать о проблеме, – говорит Лиене, – и только через полгода я узнала, что в квартире Саниты отключена вода. Кинулась искать причины, по которым мои внуки должны ходить ко мне мыться, и обнаружила шокирующую правду: воды нет, потому что новый сосед не пускает сантехника провести ремонт!

Все началось, когда одну из квартир дома по ул. Пулквежа Бриежа выкупил Анатолий К. Очень скоро после переезда этот человек установил в общем подвале новый замок и запретил соседям пользоваться общими помещениями.

Жильцы своими руками выносили снаряды

– Это невероятно! – возмущена Лиене. – Сразу после реконструкции мы своими руками расчищали этот подвал. Пришлось выносить не только

мусор, но даже снаряды, по каким-то причинам оставленные там во время войны. Представляете, чего мы натерпелись? Много лет семья дочери хранила в подвале вещи. Теперь доступ в помещения запрещен, установлена сигнализация.

Хорошо, ради спокойствия Санита была готова смириться с потерей подвала. Но вскоре действия Анатолия доставили ей новые неприятности. Прошлой зимой стал падать напор воды, и со временем краны совсем пересохли. Жители обратились за помощью к управляющему, но тот ничего не смог поделать – аварийные трубы находились именно в подвале, закрытом Анатолием.

На трубы установлена заглушка?

– Мы пришли к Анатолию с просьбой пустить сантехника, но он только плечами пожал: «Ничего не знаю! Хотите доказать, что имеете право войти в подвал, подавайте в суд!» – вспоминает Лиене. – Мы попросили сантехников проверить трубы со стороны квартир. Они пытались пробить засор, но ничего не получилось. По мнению специалистов, вероятно, что в трубе специально поставлена заглушка.

Санита и ее соседка, оставшиеся без воды, полагают, что Анатолий поступает так не случайно:

– Это попытка рейдерского захвата наших квартир! Сколько еще мы продержимся без воды? Думаем, сосед

ждет удобного момента, чтобы купить нашу недвижимость по дешевке...

«У жильца есть договор на право пользования!»

Управляющий домом Игорь Максимов открыл нюансы конфликта. Оказывается, Анатолий не просто так установил сигнализацию на дверях подвала:

– Много лет назад с одним из собственников трех квартир нашего дома был заключен договор на право пользования общей собственностью – частью подвала и автостоянкой. Этот договор пользования был занесен в Земельную книгу. Со временем первый собственник продал право пользования второму, тот – третьему. Если не ошибаюсь, то Анатолий К. – четвертый приобретатель этого права. Сейчас жители судятся с ним, пытаются доказать незаконность такого договора, но суд первой инстанции занял сторону Анатолия.

– Получается, сейчас собственники действительно не могут пользоваться подвалом?

– Да, пока суд не признал договор незаконным, подвал остается за Анатолием. Еще хуже, что мы не имеем право использовать и домовую автостоянку площадью 900 квадратных метров. Вдумайтесь: жители платят за эту землю налог на недвижимость, а оставлять на ней машины не имеют права.

– Как же поступить людям, чтобы возобновить подачу воды?

– Откровенно говоря, не знаю. Еще недавно у меня были ключи от обоих подвалов дома. Но два года назад пришлось пустить в подвалы инспектора Стройправы, которая желала проверить наличие самостроя. Я открыл оба подвала, и инспектор по



результатам проверки написала предписание с требованием легализовать кое-какие перегородки. Что тут началось! Анатолий стал возмущаться: «Как вы могли пустить чужого человека в мои помещения? Отдавайте ключи!» Ключи я отдавать не стал, однако через пару дней Анатолий сменил замок и доступ остальным жильцам в подвал был перекрыт. Как с этим бороться, я не знаю, однако хорошо знаю, почему пропала вода. Пока у меня имелся доступ к подвалу, я регулярно менял картридж в фильтре водопровода. Теперь я этого делать не могу, поэтому фильтр засорился и вода не поступает.

Обеспечить доступ обязан!

Ситуацию комментирует Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Итак, проблема: один из соседей не дает управляющему доступа к общим коммуникациям дома и препятствует ремонту. Что делать остальным жильцам?

– В Законе о собственности жилья ясно сказано, что собственник квартиры обязан обеспечить доступ к общим коммуникациям дома, которые находятся на территории его собственности. Под общими комму-

никациями подразумеваются трубы и электропроводка, которыми пользуются остальные собственники дома. Например, это стояки горячей и холодной воды и канализации, которые проходят как через каждую квартиру, так и через подвал.

– Что значит – обеспечить доступ?

– Обеспечить физический доступ значит впустить в свои помещения специалистов домоуправления, прибывших для ремонта, и в случае необходимости разобрать мебель или гипсовые перегородки, которые этому доступу мешают. В идеальном случае общие коммуникации вообще нельзя заделывать перегородками. Разумеется, можно заявить сантехникам: «Вам нужно – вы и разбирайте стенку», но в таком случае трудно требовать, чтобы работники домоуправления действовали аккуратно и затем восстановили поврежденную перегородку.

– Что делать нашим читателям, оставшимся без воды?

– Обращаться в суд с требованием обеспечить доступ к общим коммуникациям, однако в ожидании решения нужно подать требование на обеспечение доступа и запрет на незаконные действия. Если это требование будет составлено грамотно, то жители получат доступ к коммуникациям в течение нескольких дней. **B**

НЕРУШИМЫ, НО...

САНТЕХНИКА ЗА 1400 ЕВРО ВЫЗЫВАЛИ?

Женщина два года не может пользоваться квартирой, поскольку управляющий «наказывает» ее за долги прежнего владельца

Каждый день в Латвии проходят аукционы по продаже квартир и домов должников. Для покупателей это прекрасная возможность приобрести недвижимость по цене ниже рыночной. Иногда торги похожи на войны, участники которых бьются за право отхватить лакомый объект. Однако мало предложить на аукционе самую высокую цену. Куда важнее не купить квартиру с «багажом» неприятных сюрпризов.

«Хотите воду? Заплатите 1400 евро..»

История, приключившаяся с нашими читателями, поучительна тем, что может повториться с любым покупателем недвижимости. Новые хозяева квартиры в доме по ул. Стирну в Риге ДВА ГОДА не могут отпраздновать новоселье, поскольку кооперативное общество собственников жилья, обслуживающее многоэтажку, отказывается подключить им электричество и горячую воду.

– Почти два года назад мы купили квартиру с аукциона, – рассказывает Анна. – Разумеется, мы знали, что у бывшего владельца недвижимости накопился долг по коммунальным платежам в размере 800 евро. Но тогда мы считали, что долги прежнего хозяина никак нас не коснутся, ведь мы – честные приобретатели объекта. Мы собирались вселиться в квартиру и исправно оплачивать все квитанции кооператива.

Но Анне с матерью не удалось переехать по новому адресу ни через неделю, ни через месяц, ни даже через год после аукциона. Дело в том, что женщина ждало неприятное открытие: кооператив, подсчитав долги прежнего владельца, отключил в квартире и электричество, и горячую воду.

– Мы поспешили на переговоры к председателю общества собственников. Представились, объяснили ситуацию, – вспоминает Анна.

На просьбу подключить коммунальные услуги представители кооператива ответили: «Хорошо! Но это будет стоить 1400 евро».

Кто же задолжал: человек или квартира?

Анна ушла из офиса управляющего в большом волнении. Семейные

накопления были вложены в покупку квартиры, где взять 1400 евро? На каком основании новый владелец вообще должен отвечать за грехи своего предшественника?

– Мы вступили в официальную переписку с кооперативом. Интересно, что с нас не требовали платы по счетам старого хозяина. Видимо, управляющий понимал, что это совершенно незаконно. «1400 евро – это плата за услугу подключения света и воды, – продолжали настаивать в кооперативе. – Откуда такая сумма? Видите ли, тариф установило общее собрание собственников квартир».

Оказалось, что жители дома по ул. Стирну когда-то сошлись вместе и решили жестко наказывать соседей за просрочку платежей. Если плата за квартиру просрочена на три месяца, то в квартире отключают свет и горячую воду, а за обратное подключение взимают плату в размере 30 евро. А вот если должник забыл о счетах больше, чем на три месяца, платить за подключение услуг придется уже 1400 евро.

– Мы подали иск в суд, – рассказывает Анна, – и пытаемся доказать, что не несем ответа за долги прежнего хозяина. Кооператив же своими действиями настаивает на том, что долг значит не за конкретным человеком, а за квартирой. Это что же получается – недвижимость живет своей жизнью?

Женщина требует, чтобы суд обязал управляющего подключить коммунальные услуги и оплатить причиненный ей материальный и моральный ущерб. Кстати, наличие такого ущерба не вызывает сомнений, ведь все это время семья Анны не может пользоваться собственным жильем. Анна называет происходящее произволом и предупреждает людей, которые готовы купить жилье: перед заключением сделки не поленитесь узнать, есть ли в квартире свет и вода. От

себя добавим, что нелишне проверять и наличие долга за газ.

Общее собрание не имеет права штрафовать соседа!

Ситуацию комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубно:

– Подобные проблемы решаются в Латвии в гражданско-правовом порядке. Начнем с вопроса о том, кто должен оплачивать долги старого хозяина квартиры. Если в договоре купли-продажи квартиры отдельно не указано, что именно новый хозяин несет ответственность за старые долги, то кооператив однозначно должен требовать оплаты этих счетов у предыдущего владельца. Новый хозяин несет ответственность за оплату счетов со дня, когда его права собственности занесены в Земельную книгу.

– Можно ли «привязывать» долг к квартирной собственности?

– Нет, законы Латвии это запрещают. Все долги делает конкретный человек, а не квартира.

– В таком случае кооператив, обслуживающий дом на улице Стирну, поступает незаконно с новыми владельцами квартиры?

– Мы видим, что кооператив старается выйти из ситуации, объявив, что требует 1400 евро вовсе не в счет старых коммунальных долгов, но в качестве платы за услугу подключения света и горячей воды. Однако это тоже лукавство! Владелец квартиры имеет право пригласить независимого электрика или сантехника, чтобы они подключили воду и свет по коммерческой стоимости. Уверен, что это будет стоить в десять – двадцать раз дешевле, чем в кооперативе. При этом управляющий будет обязан обеспечить независимому сертифицированному специалисту доступ к коммуникациям.

– Как должен был действовать кооператив в данной ситуации?

– Я не хочу сказать, что кооператив должен подключать электричество и воду бесплатно. Но стоимость этой услуги должна быть экономически оправданной и сопоставимой с рыночной.

– А что делать, если руководитель кооператива просто не пустит приглашенного сантехника в подвал?

– Если кооператив не желает обеспечить доступ к коммуникациям, то новый владелец квартиры должен потребовать этого через суд.

– Все мы знаем, что ждать решения суда можно и год, и даже пять лет...

– Чтобы не пришлось так долго сидеть без воды и света, советую новому владельцу квартиры написать дополнительное заявление в суд с требованием наложить запрет на незаконные действия – отключение воды и электричества. Такой запрет действует вплоть до вступления в силу основного решения суда, а значит, кооператив обязан будет подключить услуги на весь срок судебного разбирательства. Из собственного опыта замечу, что суды принимают решения о запрете на незаконные действия очень оперативно, в течение нескольких дней.

– Вправе ли управляющий вообще отключать коммунальные услуги в квартире должника?

– Да, имеет. Собственник, который паразитирует на доме и не платит по счетам, должен понимать, что управляющий может отключить эту услугу даже без решения суда. В Законе о найме жилых помещений имеется список из основных услуг, которые не подлежат отключению, однако это ограничение относится только к нанимателям жилья. В Законе о квартирной собственности нет списка неприкасаемых коммунальных услуг, получается, что управляющий может отключить человеку не только горячую, но и холодную воду, и канализацию, что сделает проживание в квартире невозможным. Другими словами, управляющий может пользоваться всеми рычагами давления, которые так легко используют монополисты-поставщики услуг. Проведем параллель с поставщиками услуг. Если владелец частного дома не оплачивает воду, то предприятие *Rīgas ūdens* имеет право отключить услугу. Так же происходит и с управляющим, который обслуживает многоквартирный дом. По закону он не обязан вкладывать

собственные оборотные средства в оплату услуг, полученных жителями дома. Поэтому отключение воды или света в квартирах должников – это механизм самозащиты дома и домоуправления.

– Однако ведь этот механизм должен быть экономически обоснованным и гуманным!

– Разумеется, отключение услуг, как наказание за неоплату, должно иметь разумный предел.

– Может ли общее собрание собственников или управляющий штрафовать хозяев квартир?

– Я не знаю ни одного нормативного акта, который давал бы общему собранию такое право. Общее собрание может утвердить только методику расчетов за коммунальные услуги или обслуживание дома. Например, если вы поймали соседа на воровстве воды, то имеете право большинством голосов принять решение о том, что нарушитель должен оплатить всю разницу потребления воды, накопившуюся за домом в этом месяце. Таким образом вы перераспределяете плату за полученную жильцами услугу, что имеет под собою экономическое обоснование. Но решить, что нарушитель должен внести в кассу домоуправления 1400 евро, не пояснив, откуда взята эта цифра, – весьма сомнительный шаг. Если мы заставляем одного владельца квартиры заплатить 1400 евро, то возникает вопрос – почему такую же сумму не платят остальные?

– Кооператив действует с позиции силы. Заплатить 1400 евро проще, чем судиться, поэтому управляющий вполне уверен в своей победе!

– Повторю, выход из ситуации есть. Поскольку кооператив поступает некорректно, собственник квартиры должен обратиться в суд с иском об обеспечении доступа к общим коммуникациям и потребовать, чтобы суд наложил немедленный запрет на незаконные действия. Однако этот случай должен послужить уроком для собственников, которые купили квартиру на аукционе. Перед таким приобретением всегда необходимо пообщаться с управляющим, чтобы понять, на какие подводные камни можно натолкнуться после заключения сделки. **В**

БЕЗ ДЕКЛАРАЦИИ ТЫ Б

Зачем нужно декларировать место жительства и что происходит с людьми, которые этого не сделали?



Марина МАТРОНИНА

В 2003 году в Латвии был отменен институт прописки, вместо него введено декларирование места жительства. Задекларировать место жительства – обязанность каждого жителя страны. Сегодня мы разберемся, для чего нужна декларация, как ее оформить или изменить и как «выписать» из своего объекта недвижимости людей, которые реально там не проживают.

Кто может задекларироваться по конкретному адресу?

Декларировать свое место жительства по конкретному адресу могут только лица, имеющие на это законные основания. Таких оснований может быть несколько:

- недвижимость принадлежит задекларированному лицу
- задекларированное лицо снимает недвижимость
- задекларированное лицо получило права пользования объектом недвижимости в результате брака или родства
- задекларированное лицо пользуется помещением на других законных или договорных основаниях
- собственник объекта позволил задекларированному лицу декларировать место жительства по конкретному адресу.

Когда надо декларировать место жительства или менять адрес декларирования?

Как только человек меняет место жительства, ему необходимо задекларироваться по новому адресу. Закон о декларировании места жительства гласит, что формальности нужно уладить в течение месяца после переезда.

Что делать, если в моей квартире задекларировался человек, который там не живет и не имеет права пользования помещением?

Сегодня задекларировать свое место жительства можно в интернете на портале www.latvija.lv. Для этого не требуется никаких документов. Никто не станет проверять, заручились ли вы согласием владельца квартиры или дома. Это значит, что в вашем жилище может виртуально «поселиться» любой желающий. Какие будут последствия? По данному адресу станут приходить все официальные письма на имя декларированного лица. Вдобавок владельцу недвижимости придется оплачивать дополнительный счет за вывоз мусора (если только сообщество владельцев квартир конкретного дома не решило иначе, вывоз мусора в Латвии оплачивается по количеству задекларированных в квартире лиц). Также в случае, если непрошенный «житель» совершил правонарушение, к владельцу квартиры будет наведываться полиция.

Как аннулировать сведения о задекларированных лицах?

Это делается в самоуправлении по месту нахождения недвижимости. Например, если квартира находится в Риге, то ее хозяин будет вынужден писать заявление в отдел регистрации жителей той исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующий адрес.

Согласно Закону о декларировании декларация места жительства аннулируется в случае, если:

- лицо, задекларировавшее свое место жительства по конкретному адресу, при декларировании предоставило ложные данные;
- у соответствующего лица нет законных оснований на проживание по данному адресу.

Отдел регистрации места жительства может потребовать, чтобы владелец квартиры предоставил дополнительные документы. Заявления об аннулировании декларирования рассматриваются в течение месяца, однако при необходимости рассмотрение может быть продлено на срок до четырех месяцев.

Где можно декларировать место жительства детей?

Законом предусмотрено, что место жительства детей в возрасте до 18 лет должно соответствовать месту жительства их родителей. Однако это правило действует только в случае, если родители сами не выбрали для ребенка другого адреса декларирования. Получается, что маленький ребенок вполне может быть «прописан» в квартире один. Что происходит, если по требованию владельца квартиры декларация места жительства родителей аннулирована? В таком случае декларация ребенка автоматически не аннулируется. Если хозяин недвижимости хочет выписать и несовершеннолетних, он должен сразу указать это в заявлении.

Может ли хозяин, у которого человек снимает квартиру, запретить жильцу декларироваться по данному адресу?

Нет, хозяин квартиры такого права не имеет, поскольку это шло бы в разрез с Законом о декларировании, согласно которому каждый из нас обязан задекларировать свое истинное место жительства в течение месяца после переезда.

Можно ли аннулировать декларирование супруга, если квартира принадлежит второму супругу или третьим лицам?

Согласно Закону о декларировании любое лицо посредством брака получает право пользования недвижимостью. Это значит, что житель Латвии имеет полное право задекла-

рироваться по адресу недвижимости, которая принадлежит его супругу. Однако нередко бывает, что между партнерами разгорается ссора, в результате которой один из них съезжает из квартиры, принадлежащей второму. В таком случае владелец жилья может просить аннулирования декларирования своего супруга. Если же брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Разумеется, каждая ситуация должна быть рассмотрена индивидуально. Например, нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды.

Что делать, если в доме, где я снимаю квартиру и задекларирован, сменился владелец, и новый хозяин грозит аннулировать мое декларирование?

Смена владельца и управляющего в данной ситуации не имеет никакого значения. Новый хозяин обязан выполнять все условия договора аренды, заключенные между жильцами и прежним домовладельцем, а значит, не имеет права аннулировать декларирование легальных нанимателей.

Я покупаю квартиру и хочу знать, не останутся ли там задекларированные чужаки. Как можно в этом убедиться?

Покупатель имеет право требовать, чтобы владелец квартиры предоставил ему свежую справку о количестве лиц, задекларированных в жилище. Также при заключении сделки в договоре купли-продажи можно предусмотреть пункт, согласно которому бывший владелец квартиры получает полную стоимость объекта только по предоставлении информации о том, что все бывшие жители аннулировали свое декларирование по соответствующему адресу.

Зачем вообще нужна система декларирования?

Смысл декларирования места жительства в том, чтобы государство твердо знало, где найти каждого своего жителя, куда направлять официальную информацию и т.п.

Кто в Латвии обязан декларировать место жительства?

Согласно Закону о декларировании, такая обязанность есть у любого:

- гражданина страны
- негражданина страны
- гражданина ЕС, Европейской экономической зоны и Швейцарии, а также у членов его семьи, которые получили регистрационное удостоверение или разрешение на постоянное пребывание в Латвии
- иностранца, который получил разрешение на пребывание в Латвии
- лица без подданства, которое получило разрешение на пребывание в Латвии.

УКАШКА!

Что будет, если я не задекларирую место жительства или моя декларация будет аннулирована?

Согласно латвийскому кодексу административных правонарушений, лицо, не имеющее декларирования места жительства, может быть наказано предупреждением или денежным штрафом на сумму до 350 евро.

Неужели все жители Латвии действительно выполняют требования закона о декларировании?

К сожалению, система декларирования места жительства в Латвии работает с перебоями. Например, около 17% латвийцев не проживают по задекларированному адресу, а большая часть не может задекларироваться по реальному адресу, потому что это запрещено хозяином недвижимости.

Что делать, если я задекларирован в Латвии, но давно живу за границей или собираюсь уехать туда на долгое время?

В Управлении по делам гражданства и миграции объясняют: согласно Закону о регистрации жителей каждый латвиец, который переехал в другую страну или более полугода живет за границей, должен сообщить об этом в УДГМ. Это необходимо для того, чтобы в регистре жителей вместо вашего прежнего адреса декларирования был указан ваш реальный адрес за границей. С этого времени все официальные письма от властей Латвии будут направляться вам за рубеж.

Что делать, если я собираюсь вернуться из-за границы в Латвию?

В таком случае человек обязан вновь задекларировать свое место жительства в Латвии.

Можно ли задекларироваться в офисе, на производстве или в садовом домике?

Задекларировать место жительства можно в любом объекте недвижимости, которому присвоен адрес. Адреса же в Латвии присваиваются не только домам, но и земельным участкам. Таким образом, можно задекларироваться даже по адресу недвижимости, где в реальности нет строений. Впрочем, большого толка от этого не будет, если только на этом участке земли нет почтового ящика, куда государство могло бы направлять вам все письма и сообщения. Вскоре в Закон о декларировании планируется внести изменения, согласно которым задекларироваться можно будет только в зданиях, пригодных для проживания.

Какие права я получаю, декларируясь по конкретному адресу?

В отличие от советской прописки, современное декларирование места жительства не дает человеку никаких дополнительных прав и не налагает на него никаких обязанностей. Например, если лицо задекларировано по конкретному адресу и владелец недвижимости умер, то унаследовать имущество на основании одной только декларации не получится. Равно декларирование не дает никакого права на продление

договора найма жилых помещений, если владелец недвижимости этого не желает и продление не предусмотрено условиями старого договора.

Скажите, а как задекларировать новорожденного?

Декларирование места жительства новорожденных происходит в то же время, что и регистрация в ЗАГСе. Однако регистрация младенца и его декларирование – это разные процедуры, которые выполняет два разных специалиста самоуправления. Планируется, что в ближайшем будущем оба документа будут оформляться одновременно, что облегчит задачу родителей.

Нужно ли, декларируя место жительства, доказывать при помощи документов, что лицо вправе декларироваться по конкретному адресу?

При подаче бланка декларации места жительства в ней необходимо указать правовое основание, дающее лицу право проживания по указанному в бланке декларации адресу. Предъявлять другой документ, помимо удостоверяющего личность документа, лицо не должно. Дополнительные документы необходимо предъявить в случае возникновения у самоуправления обоснованных сомнений в достоверности предоставленных сведений и самоуправление мотивировало необходимость подачи дополнительных документов.

Предположим, я уезжаю на три месяца на дачу, нужно ли мне декларироваться по адресу садового участка?

Если следовать букве Закона о декларировании, так оно и есть: уезжая куда бы то ни было на срок более одного месяца, житель Латвии обязан указать новое место декларирования. Однако закон предусматривает несколько причин, по которым отсутствующий человек не обязательно должен передекларировать место жительства. Вот эти причины:

- выполнение рабочих обязанностей в море
- получение медицинской помощи в медицинском учреждении
- задержание или отбытие наказания в местах заключения.

Как часто можно менять место декларирования?

Закон не предусматривает никаких ограничений на этот счет. Человек может декларироваться по новым адресам так часто, как это необходимо, по факту каждого переезда. Важно помнить, что при каждом новом декларировании адрес старого декларирования аннулируется автоматически.

Что делать, если время от времени я живу по другому адресу, который не совпадает с адресом основного декларирования?

В таком случае у любого человека есть право при декларировании указать дополнительный адрес. Правда, тут же придется упомянуть сроки, по которым вы пользуетесь дополнительным местом жительства (например, с 1 июня по 1 сентября). В таком случае летом все официальные документы будут приходить вам на дополнительный адрес декларирования.

Много слышал о декларировании места жительства, но только теперь задумался о том, что не знаю, где задекларирован сам. После 2003 года, когда в Латвии была отменена прописка, я никогда не обращался в учреждения с просьбой о декларировании. Значит ли это, что я не задекларирован и нарушаю закон?

Нет, волноваться вам не о чем. Если после 1 июня 2003 года вы не меняли места проживания, по которому до этого времени были прописаны, то ваши документы в порядке. При аннулировании прописки государство автоматически задекларировало всех жителей Латвии по прежним адресам, где они были прописаны. Обращаться в учреждения для декларирования вам придется только в случае, если вы переедете по другому адресу.

В каком учреждении я должен оформлять декларирование?

Декларацию места жительства можно заполнить двумя способами: в учреждении самоуправления, которое занимается регистрацией места жительства жителей, или на портале www.latvija.lv. Проще всего это сделать именно в интернете, поскольку услуга является бесплатной и никто не потребует у вас предъявить документы.

«Если брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды».

Предположим, я хочу задекларироваться, но не имею доступа к интернету, куда я должен обращаться?

В Риге очно задекларировать место жительства можно в отделах регистрации жителей исполнительных дирекций, причем можно обращаться в любую дирекцию независимо от места жительства. Вот все доступные адреса:

- Курземский район: ул. Эдуарда Смильга, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdzr@riga.lv.
- Видземское предместье: Бривибас гатве, 266, LV-1006; телефон: +371 67012226, электронная почта: iz@riga.lv.
- Земгальское предместье: ул. Эдуарда Смильга, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdzr@riga.lv.
- Зиельский район: ул. Рупниецибас, 21, LV-1045; телефон: +371 67026647, электронная почта: iz@riga.lv.
- Центральный район: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003; телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv, сайт: www.rigasaustrumi.lv.
- Латгальское предместье: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003; телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv.

Стоимость очного декларирования – 4,27 евро за каждое лицо. От оплаты освобождены:

- политически репрессированные лица
 - инвалиды
 - новорожденные, для которых проводится первичная декларация
 - участники ликвидации аварии на ЧАЭС
 - пенсионеры, которые получают пенсию в размере, не превышающем минимальную зарплату
 - лица, которые признаны неимущими
 - лица, которые декларируют место жительства по интернету
 - дети, которые находятся в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации, переданы в приемную семью или под опеку
 - лица, которые декларируют место жительства в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации
 - лица, которые декларируют место жительства в приюте.
- Для освобождения от оплаты необходимо предъявить документы, подтверждающие соответствующий статус.

Наслушавшись страхов про декларирование чужаков в квартирах честных людей, хочу узнать, кто задекларирован в моем жилище! Как это сделать?

Сведения о лицах, задекларированных в квартире или доме, можно получить бесплатно на портале www.latvija.lv. Правда, эта услуга

доступна только владельцу объекта недвижимости, чьи права собственности занесены в Земельную книгу.

Мне нужна справка о декларировании места жительства. Как ее получить?

Такие справки выдают отделы регистрации жителей местных самоуправлений (адреса см. выше). Важно знать, что это платная услуга. Например, справка об актуальном месте декларации стоит 2,50 евро на одного человека. Такую информацию можно запросить на себя, своего ребенка или лицо, которое находится под вашей опекой. Если же вы желаете получить справку о прошлом декларировании места жительства, цена вопроса будет другой:

- в течение пяти рабочих дней – 4,28 евро
- в течение одного рабочего дня – 8,54 евро.
- в течение двух часов – 14,94 евро.

Государственный сбор уменьшается на 50% для политически репрессированных лиц, участников национального сопротивления, многодетных родителей и опекунов. Полностью от сбора освобождаются ликвидаторы аварии на ЧАЭС, пенсионеры и лица, достигшие пенсионного возраста, неимущие лица и члены их семей.

Справку можно получить только в исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующее место проживания. **В**

Как избавиться от страшил?



«Купили квартиру в старом доме и после переезда столкнулись с неожиданной проблемой – повсюду тараканы. Управляющий смеется в лицо: мол, для нашего дома это обычное дело. Но у нас в семье маленький ребенок. Мириться с насекомыми в квартире и на лестничной клетке мы не хотим!»

В Государственной инспекции здоровья нам сообщили следующее: жалобы на насекомых и грызунов, которые завелись в помещениях общего пользования жилого дома (в подвале, подъезде, на чердаке и т.п.), следует направлять в первую очередь домоуправлению. Если обслуживающая организация не принимает мер, пишите заявление в Инспекцию здоровья (ул. Кляяну, 7, Рига, LV 1012). Дополнительная информация доступна по телефону 67819685. Заявления рассматриваются бесплатно.

В помещениях общего пользования обязательна регулярная дератизация и дезинсекция. Если специалисты Инспекции здоровья во время рейда найдут тараканов, они дадут обслуживающей организации две недели на принятие мер. Управляющий обязан информировать Инспекцию здоровья о проведенной дезинсекции (или дератизации, если дом замучили крысы).

Но иногда жильцы жалуются, что управляющий не проводит дезинсекцию в квартирах. Тут никакие проверки не помогут. Согласно Закону о квартирной собственности выгонять тараканов из своих квартир обязаны сами жители, а вовсе не домоуправление. Вот и получается, что усатые страшилы, которых прогоняют из одного жилища, на время перебираются в соседнее, а потом возвращаются. Единственный эффективный способ полностью победить любых вредителей – договориться об общей дезинсекции всех квартир в доме.



ТАРАКАН, ТАРАКАН, ТАРА

Летом вредные насекомые в наших квартирах размножаются особенно активно. Как победить непрошенных гостей?

Илона МИЛЛЕР

Пессимисты полагают, что после взрыва ядерной бомбы в живых на Земле останутся только тараканы, которые будут грустно поедать одуванчики. Почему тараканы и почему одуванчики? Да просто потому, что одуванчик – один из самых стойких садовых сорняков, никакая прополка и химобработка его не берет. А тараканы – одни из самых стойких (и совершенно несимпатичных) домашних вредителей, справиться с которыми без помощи специалиста невозможно. Чем опасно неприятное соседство и как сделать жизнь в вашей квартире невыносимой для тараканов?

Тараканам хорошо рядом с человеком

Одомашнив собаку, кошку, корову и прочих полезных животных, человек, сам того не желая, приручил еще и тварей не просто бесполезных, а наоборот – исключительно вредных. Домашние тараканы вопреки желанию человека стали неотъемлемой частью среды обитания людей и настолько привыкли к комфорту благоустроенных квартир, что в дикой природе большинство видов просто не смогли бы выжить. А в человеческом жилище чувствуют себя как в раю.

Жительница одного из спальных районов столицы Елена, впервые столкнувшись с тараканом на своей кухне, даже не сразу сообразила, что за существо она прихлопнула газетой. Женщина не могла даже поверить, что на ее чистенькой кухне может найти чем поживиться – подумать только! – таракан, и предпочла думать, что шестиногая тварь залетела в дом через окно. Однако спустя несколько дней

гадную ползучку заметили в кухонном шкафу, а дальше их становилось больше с каждым днем.

«Даже признаться стыдно!»

– Это был тот неловкий момент, когда я в замешательстве теряла время зря, – признает Елена. – Мне было стыдно сказать об этом кому-нибудь, спросить совета. Мне казалось, что тараканы могут завестись долька в том хозяйстве, где живут нечистоплотные люди, а признавать себя неряхой мне не хотелось. Интернет был под рукой, и я начала шаманить: готовила странные смеси из сахара, желтка и борного спирта и расставляла по углам, купила в ларьке мелок и промазала им все щели в кухонной мебели и плинтусы, распылила отвратительно пахнущий спрей на труднодоступные поверхности, в укромных местах поставила ловушки. Было очень неприятно видеть, что ловушки тараканов никак не привлекают, приманку они не едят, а по

обработанным поверхностям шагают строевым шагом, и хоть бы хны...

Дело приобрело серьезный оборот. Думать о непрошенных постояльцах Елена не переставала ни на минуту. Тараканы начинали оказывать на ее жизнь серьезное влияние. Елена стыдилась пригласить к себе знакомых – что, если кто-то из них увидит таракана, стыдно же! Она перестала готовить дома, испытывая брезгливость к собственной посуде. Она пришла в ужас, обнаружив таракана на стене в спальне. Тараканы в доме в прямом смысле становились тараканами в голове. Женщина постепенно приходила к мысли, что без квалифицированной помощи ей в этой войне не победить.

Таракан живет за печкой

Михаил Старостин предоставляет услуги по избавлению от вредителей. Он о тараканах знает практически все. И с сожалением констатирует, что случаи, когда люди из ложного стыда затаивают с вызовом специалиста, совсем не редки. А ведь чем запущеннее случай, тем сложнее навести порядок.

– В жизнедеятельности тараканов главная роль отводится воде, а не еде, – рассказывает Михаил. – Тара-

кан спокойно проживет без еды и 30 дней, и дольше, но без воды не протянет больше недели. Поэтому тараканы в основном встречаются в местах, где они имеют неограниченный доступ к воде. Кухня, ванная, туалет... В теплом помещении с доступом к воде тараканы начинают быстро размножаться. Прячась в труднодоступных местах комнаты: за плинтусом, под умывальником, за и под мебелью и бытовой техникой, в щелях стены, они образуют колонию. Любой темный, теплый и труднодоступный участок квартиры может стать местом жительства колонии тараканов.

Одной из наиболее неприятных особенностей тараканов является то, что они абсолютно неприхотливы в еде. Люди, которые проводят ежедневную уборку, часто не понимают, что едят тараканы в их квартире, где нет ни единой крошки ни на столе, ни под ним. Тараканы питаются любыми органическими веществами: остатки еды, мыло, кожаные изделия, бумага, некоторые ткани. Конечно, тараканы обожают забытые на столе продукты и мусор, который вовремя не вынесли, но и в чистых квартирах они найдут себе пропитание: тараканы охотно поедают крахмал, который легко обнаружить под обоями и в корешках старых книг.

Врага надо знать

Начиная борьбу с тараканами, многие люди не считают нужным подумать над тем, где живут тараканы, чем питаются и как размножаются. Но эти факторы важно учитывать для эффективного избавления от неприятных соседей.

Среди тараканов есть самцы и самки, размножаются эти насекомые

половым путем. После оплодотворения, самка откладывает яйца. Для вынашивания яиц в организме насекомого предусмотрено специальное хранилище – оотека. Когда вы видите особенно «пузатых» тараканов, со своеобразной капсулой на месте «хвоста» – это оплодотворенная самка.

Как быстро размножаются тараканы? Период вынашивания яиц может длиться около двух месяцев. После этого потомство таракана появляется на свет. Новорожденные особи тараканов называют нимфами – это маленькие белые тараканчики. В своем жизненном цикле тараканы подвергаются метаморфозам, после нескольких линек они превращаются из нимфы во взрослую особь: размер насекомого увеличивается, панцирь становится более крепким и коричневым.

Личинки, или нимфы, составляют основную массу популяции домашних тараканов. С каждой последующей линькой они увеличиваются в размерах и все больше напоминают родителей. Новорожденные рыжие тараканы плодятся уже через три месяца после рождения. За весь жизненный цикл самка таракана может дать жизнь как минимум 100 особям.

Еще одна важная особенность размножения тараканов заключается в том, что гаметы самца могут довольно долго оставаться в организме самки, из-за чего самке достаточно спариться один раз, чтобы отложить несколько кладок яиц. Некоторое время самка таракана переносит яйца в оотеке на своем теле, но когда они становятся больше, избавляется от них, пряча в труднодоступном месте. За одну кладку самка способна выносить около 40 яиц. Таким образом, даже одной самке таракана, случайно

ФАКТ

Они на редкость живучи: можно шлепнуть таракана тапкой, присунуть прямо на него ядом из баллона, но если таракан сумеет добраться до воды, то он «отопьется» и выздоровеет.



КАНИЩЕ

ФАКТ

100 особей может произвести на свет всего лишь одна самка таракана. Так что, случайно оказавшись в вашей квартире, она довольно скоро выведет там целую колонию.

оказавшийся в вашей квартире, по силам уже в течение нескольких месяцев создать большую колонию насекомых.

Гнать поганой метлой... не поможет

Иногда определить, где обитает колония тараканов, возможно по характерным черным точкам – экскрементам насекомых, которыми окружено это место. При борьбе с тараканами очень важно найти их убежища. Например, если вы обнаружили жилище тараканов под плинтусом, вы можете обработать ядом участок вокруг этого места, и тогда насекомые со 100-процентной вероятностью вступят в контакт с отравой.

Негативные окружающие условия могут сказываться на размножении потомства тараканов. Недостаток воды и пищи, низкая температура могут привести к смерти потомства.

– Чтобы ваша квартира казалась тараканам непривлекательной, гораздо важнее следить за тем, чтобы в ней не было открытого доступа к воде. Этот ресурс является наиболее важным в жизнедеятельности тараканов, – подчеркивает специалист по борьбе с насекомыми Михаил Старостин и добавляет совсем уже невероятную вещь.

По его словам, вы можете шлепнуть таракана тапкой, вы можете наступить на него, можете прыснуть прямо на него ядом из баллона. Но если таракан после этого сумеет добраться до воды – в унитазе, на полу ванной, в цветочном горшке, в мусорном ведре, то он «отопьется» и выздоровеет.

– Вот насколько важно в этой борьбе следить за тем, чтобы ни-

какой воды в открытом доступе не было: стоки раковин должны быть закрыты пробками, крышка унитаза опущена, в поддонах для домашних цветов должно быть сухо, во влажных помещениях душевой или ванной после использования следует насухо протереть не только полы, но и стены. От привычки держать в чайнике кипяченую воду придется отказаться – или держать ее в холодильнике, – советует Михаил.

С домашними питомцами может быть сложно – ведь у них доступ к воде должен быть всегда. Тут может прийти на помощь автоматическая поилка, которая открывается, когда животное подходит к ней, и закрывается, когда удаляется.

– Средства, предлагаемые в супермаркетах, могут служить как профилактические, но, судя по числу клиентов, которые обратились в службы по устранению домашних вредителей, не решив проблемы средствами «масс-маркет», эти средства не слишком эффективны, – рассуждает Михаил.

Специалисты, как правило, используют концентрированные профессиональные средства, которые невозможно купить в супермаркете. Но и мощное средство – еще не гарантия успеха в борьбе.

Дом нужно обработать, как бы взглянув на него с точки зрения таракана, считает Михаил Старостин. То есть не забывать, что тараканы ходят не только по горизонтальным, но и по вертикальным поверхностям и даже вверх ногами, что «крыши» шкафов и другие высоко расположенные забытые пыльные места – для тараканов прекрасное место жительства, вспомнить, что под бытовыми приборами, которые годами стоят на одном месте, таракану очень приятно прятаться.

– Особое внимание – местам, где уходят в стену канализационные трубы, вентиляционным отверстиям и т.п. Если тараканы приходят в вашу квартиру на разведку из других квартир вашего дома, впечатление у него должно остаться такое, чтобы впредь и близко не подходил к вашим трубам, – говорит специалист.

Приходится быть начеку

Обычно после профессиональной обработки квартиры тараканы исчезают на второй-третий день. Бездыханные их тела еще будут портить вам настроение некоторое время, когда вы будете наткнуться на них, делая уборку. Незначительный всплеск тараканьей активности возможен, когда из яиц, оставшихся за плинтусами и т.п., появятся новые тараканы, но их век будет недолог, так как профессиональное средство сохраняет свои убийственные характеристики как минимум полгода после обработки.

– Через полгода или год я рекомендую делать повторно профилактическую обработку, говорит Михаил. – Часто, собираясь в отпуск или на дачу, люди забывают о том, что надо прятать продукты (включая картофель и лук) и удалять источники воды. Таракану, проникшему в квартиру, этого будет достаточно, чтобы захотеть колонизировать вашу квартиру.

Особенно активно, по его словам, размножаются тараканы летом, в солнечных теплых квартирах, при температуре +25 градусов. Вернутся хозяева – а тут сюрприз. Однажды выгнав таракана из своего жилья, впредь надо быть начеку. А наилучшего результата можно достичь, взявшись за истребление тараканов всем домом.

– Если провести обработку всех квартир, можно полностью избавиться от них. Если же тараканов травят в одной квартире, они уходят в другую, из другой в третью и могут так кочевать по всему дому много лет, – заключает специалист. **В**

ТАРАКАН – УГРОЗА ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ

Домашние тараканы не просто портят вид жилища, но и создают реальную угрозу здоровью жильцов захваченного ими помещения. Порой встреча с насекомым оборачивается серьезными последствиями.

■ Тараканам свойственно прятаться в узкие щели, а потому они без труда могут оказаться живым инородным телом внутри человека. Отоларингологи иногда обнаруживают таракана в наружном слуховом проходе или в носу. Выбраться самостоятельно насекомому сложно, оно бьется внутри, изматывая несчастного пациента и вынуждая его паниковать.

■ Информация о том, что продукты жизнедеятельности этих насекомых являются мощными аллергенами, абсолютно достоверна. Путем кожных тестов доказана сенсibilизация к аллергенам домашних тараканов у пациентов, страдающих вазомоторными ринитами и бронхиальной астмой. Особенно часто у людей наблюдается аллергия на сброшенные при линьке хитиновые покровы насекомых.

■ Тараканы кусаются. Да, к сожалению, этот факт, казавшийся ранее абсурдным, тоже соответствует действительности. Насекомые эти далеко не так миролюбивы, как это иногда кажется. Их жертвами обычно становятся маленькие дети. Подстегиваемые жаждой и голодом домашние тараканы могут обгрызать нежную кожу ушных мочек, красной каймы губ и век у крепко спящего младенца. Дело не ограничивается следами от укусов. Нередко присоединяется вторичная инфекция, развивается пиодермия.

■ Тараканы – переносчики патогенных микроорганизмов. Ученые доказали присутствие на теле, лапках и внутри насекомого совсем не безобидных бактерий, вирусов, грибов, простейших и даже клеща – тараканьего паразита, который, оказывается, не прочь укусить и человека. Бактерии вызывают дизентерию, тиф, холеру, туберкулез и другие заболевания.

■ Тараканы разносят яйца паразитических червей. В прямой кишке черного таракана обнаружены яйца власоглава и острицы; а у прусака вдобавок яйца лентеца широкого. **В**



ЭТО ИНТЕРЕСНО

■ Некоторым людям удается наблюдать странное событие: таракан вдруг начинает неестественно подрагивать, а из него с особыми усилиями выкарабкивается его белая копия. Нет, это не новый вид домашних тараканов. Так выглядит насекомое в первые часы после линьки. Совсем скоро оно приобретет подобающий цвет.

■ Важнейший орган домашнего таракана – это осязательные усики, обеспечивающие ориентацию его в пространстве.

■ У каждого таракана имеется грызущий ротовой аппарат, ловко перемалывающий самую разнообразную пищу. Это и объясняет всеядность насекомого.

■ Домашний таракан обладает тремя качествами, благодаря которым он способен довольно долго вести скрытый образ жизни, не вступая в конфликт с хозяевами жилища:

- плоское тело, дающее возможность насекомому мгновенно исчезать из поля зрения человека, проникая в узкие щели;
- три пары бегательных лапок, снабженных коготками и присосками, помогающих таракану передвигаться по любым поверхностям с невероятным проворством;
- активность в ночное время – способствует тому, что встреча домашнего таракана и человека происходит не так часто.

■ Многие тараканы могут похвастаться наличием двух пар крыльев. Однако подавляющее большинство видов имеет лишь зачатки органа, предназначенного для полетов. У живущего в человеческом жилье таракана необходимость в полетах отсутствует.

■ Тараканы – один из древнейших видов на земле, первые находки отмечены в каменно-угольном периоде 280–300 млн. лет назад. Они не изменились в процессе эволюции.

■ Всего наукой описано 3600 видов тараканов. **В**



Страница подготовлена по письмам читателей.
У вас проблема? Хотите спросить? –
пишите на наш адрес redakcija@kopaa.lv»

ВАЖНО, ЕСТЬ ЛИ ДОГОВОР НАЙМА!

«Добрый день! Мне принадлежит двухкомнатная квартира, в которой живут родственники – семейная пара. Я хочу продать эту квартиру и купить вместо нее однокомнатную, в которую также хочу поселить родственников. Объяснил им ситуацию, однако они отказываются. Говорят: «Делай все, что хочешь, но в другую квартиру мы переселяться не хотим!» Я понимаю, что они будут препятствовать сделке, а это может снизить стоимость квартиры. Но проблема заключается в другом. Как мне правильно действовать после продажи, покупая новую квартиру? Как заставить родственников переехать? Как это делается в соответствии с законом? Маклер сказал, что это будет моей самой большой проблемой. Родственники не желают меня слушать, просто игнорируют или говорят, что будут жить в квартире «до последнего». У нас очень плохие отношения на протяжении многих лет. Не знаю, как поступить...»

– Здесь нужно выделить несколько вопросов. На каком основании родственники проживают в вашей квартире? Заключили ли они с вами договор найма? Если да, то – на каких условиях? Если договор найма заключен, тогда вы должны поступать в соответствии с требованиями Закона о найме жилых помещений, в которых есть пункт о правилах расторжения арендных отношений.

Во 2-й статье упомянутого закона сказано: «Единственным основанием для пользования жилым помещением для нанимателя или поднанимателя является договор найма или поднайма». То есть, если договора найма нет, у родственников нет и основания находиться в квартире. В таком случае вы имеете право на-

чать судебное дело с требованиями об освобождении самовольно занятого жилого помещения, которое может закончиться выселением ваших родственников. Однако судопроизводство может затянуться, вдобавок едва ли вы желаете оставить этих людей без крова.

Конечно, если покупатель увидит, что в квартире живут люди, не желающие съезжать или имеющие договор найма, продать объект будет трудно (или же стоимость его действительно будет занижена). В этой ситуации у вас как у владельца квартиры единственная возможность – достичь договоренности с родственниками. Для того, чтобы справиться с проблемой, лучше воспользоваться советами юриста. **B**

РЕШЕНИЕ БОЛЬШИНСТВА СОБСТВЕННИКОВ НАДО ВЫПОЛНЯТЬ

«Получила счет домоуправления за июль и заметила, что плата за обслуживание существенно увеличилась – с 0,4 евро за квадратный метр до 0,74 евро. Всего плата за обслуживание моей квартиры выросла на 13,94 евро.

У меня как у собственницы квартиры имеется право требовать объяснений и даже документы, на основании которых увеличилась плата. Плата за квартиру должна быть основана на реальных мероприятиях для содержания дома в техническом порядке. Оказалось, что общность собственников квартир нашего дома в июне сошлась на общем собрании, жители приняли решение взять на три года кредит и повысить тариф на обслуживание дома, чтобы вовремя вернуть деньги банку. Кредит взяли на теплоизоляцию и покраску фасада, на ремонт крыши подъездов, на покрытие пола на лестничных клетках линолеумом. Во время голосования никто не принимал во внимание низкую платежеспособность некоторых жителей дома (малоимущие, как можно догадаться, остались в меньшинстве).

На общем собрании также приняли решение о реконструкции сервитутной дороги и благоустройстве территории дома. К сожалению, дополнительные расходы никак не соответствуют моим нынешним финансовым возможностям. Мне фактически навязывают обязательства, которые я не могу понести. За последние годы плата за обслуживание в нашем доме несколько раз повышалась (уже собирали деньги на теплоизоляцию и покраску фасада). Все эти годы я честно платила и продолжаю платить по 0,40 евро за квадратный метр, но теперь согласиться с повышением не могу!

Правильно ли я понимаю, что укладка линолеума на лестничной клетке, реконструкция сервитутной дороги и благоустройство территории дома не относятся к обязательным услугам по управлению домом, упомянутым в Законе об управлении жилыми домами?

Если это так, то упомянутые работы относятся к улучшению и развитию жилого дома и в понимании Закона об управлении являются «другими работами по управлению». Закон говорит, что «другие работы по управлению» – это работы, которые связаны с управлением жилым домом и производятся в соответствии с желанием и платежеспособностью владельца жилого дома. Линолеум на лестничной клетке, ремонт дороги и благоустройство двора не направлены ни на замену элементов жилого дома, в результате которых снижаются расходы по содержанию жилого дома, ни на другие мероприятия, в результате которых снижаются наши расходы на услуги, связанные с использованием квартирами!

Правда, их можно причислить к мероприятиям по улучшению и развитию жилого дома, но ясно, что плату за обслуживание и управление эти работы понизить не помогут. По этой причине расходы на данные работы не являются обязательными для всех собственников квартир. Закон говорит, что такие расходы должны покрывать только те владельцы квартир, которые во время общего собрания проголосовали за работы. Правильно ли я понимаю, что могу требовать у управляющего перерасчета и в случае отказа подать в суд иск с требованием признать решение общего собрания противозаконным?»

– Очевидно, что ваши большинство ваших соседей – собственников квартир – желает улучшить качество общей собственности дома и их действия направлены именно на это.

Третья часть 6-й статьи Закона об управлении жилыми домами, на которую вы ссылаетесь в своем письме, и правда гласит, что управление домом включает в себя «Другие работы по управлению – действия, которые связаны с управлением домом и производятся в соответствии с желанием и платежеспособностью владельца дома. К этим работам относятся мероприятия по улучшению и развитию жилого дома и создание долгосрочного плана таких мероприятий».

Однако владельцем дома в понимании закона является общность всех собственников квартир. В 15-й статье Закона о квартирной собственности сказано, что общность владельцев квартир является управляющим учреждением для жилого дома, который разделен на отдельные квартирные собственности, и в состав этой общности входят все собственники квартир соответствующего жилого дома. В свою очередь, 16-я статья закона определяет компетенцию общности собственников квартир, в том числе и право на определение платы за управление жилым домом и порядка ее распределения.

В 17-й статье закона сказано, что для принятия решения по определению платы на управление и обслуживание жилого дома необходимо, чтобы «за» проголосовали владельцы квартир, представляющие большинство квартирных собственности дома.

В таком случае у человека, который не согласен с общим решением, остаются два законных выхода: либо все-таки платить по тарифу, установленному общим собранием, или искать квартиру в другом доме, где платежи будут ниже. **B**

