

# Делаем Вместе!

**ДОЛГ ЗА КВАРТИРУ –  
15 200 ЕВРО!  
Что делать?**

**Стр. 8–9**

**В ЛАТВИИ НОВЫЕ МЕТОДИКИ  
ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Минэконом предлагает  
жителям выбрать,

как оплачивать воду, свет и тепло

**Стр. 2, 6–7**

№9 (85), сентябрь 2015

[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах



## **ВНИМАНИЕ, ПОДНИМАЕТСЯ ОПЛАТА!**

**Правительство заглядывает  
в кошельки хозяев квартир  
во всей Латвии  
и обещает НДС  
на обслуживание  
жилья**

**Стр. 4**

**КОСНЕТСЯ  
КАЖДОГО!**



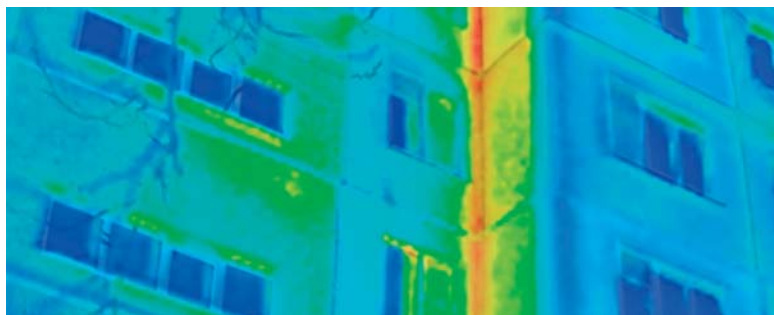
## **БАЛКОН ЗАСТЕКЛЕН? ШТРАФ!**

**Узнайте, кого оштрафуют  
за нелегальную перестройку  
и почему Рига добивается  
«амнистии» для жильцов**

**Стр. 3, 9**

# УЗНАЙ, СКОЛЬКО ТЕПЛА ТЕРЯЕТ ТВОЙ ДОМ!

Рижское энергетическое агентство уже два года содержит базу данных энергоэффективности домов столицы. Это значит, что любой, кому не понятно, отчего так высока плата за отопление, может зайти на домашнюю страничку агентства <http://www.rea.riga.lv/energoefektivitate/datu-baze-dzivojamam-majam-riga> и узнать, много ли вашего домашнего тепла уходит на ветер.



Читатели часто спрашивают: «Почему в нашем доме плата за отопление выше, чем у аналогичной многоэтажки по соседству?» Секрет раскрывается просто: каждый дом действительно потребляет теплоэнергию индивидуально, в зависимости от того, утеплен ли чердак и торцы, заменены ли входные двери и окна и т.п.

Например, в 2014 году многоквартирные дома Риги со всеми удобствами потратили в среднем 177 kWh/m<sup>2</sup>

теплоэнергии (дома без горячей воды, но с центральным отоплением потратили меньше, 136 kWh/m<sup>2</sup>. Конечно, теплая зима помогла сэкономить на теплоэнергии, но не факт, что нынешний отопительный сезон выйдет таким же щадящим. По этой причине Рижское энергетическое агентство предлагает всем неравнодушным жителям проверить энергоэффективность своего дома по базе данных и сделать выводы. Например, мой дом в Иманте, как

оказалось, потребил в прошлом году 162 kWh/m<sup>2</sup> – это меньше среднего, поскольку у нас утеплены торцы и подвал, однако и не так мало, как в аналогичных реновированных домах, где жители заплатили только за 107 kWh/m<sup>2</sup>.

Разумеется, реновация – дело вкуса и призывает к комплексному утеплению сейчас, пока в Латвии не утверждены правила по софинансированию этих работ из фондов ЕС, было бы неправильным. Но все-таки, если ваш дом потребляет больше средних 170 kWh/m<sup>2</sup> теплоэнергии в год, следует задуматься о причинах переплаты. Возможно, для экономии вам достаточно утеплить тепловые трубы в подвале, а это вовсе копеечная работа.

В базе данных самоуправления содержится информация о 5100 домах столицы. Ни в одном другом городе Европы мониторинг энергоэффективности в таких масштабах не ведется. **B**

## ВОПРОС

# КАК ПОДАРИТЬ КВАРТИРУ?

«Хочу переписать свою недвижимость на единственного сына. Сыну доверяю, поэтому никаких условий ставить не собираюсь. Но как мне оформить документы, нужно ли идти к нотариусу?»

Для того, чтобы квартира официально перешла к вашему сыну, сделку необходимо совершить у нотариуса. Если вы действительно хотите отдать квартиру без условий (например, можно оговорить ваше право пожизненно пользоваться этой жилплощадью), то между вами и сыном будет заключен договор дарения. Можно текст договора составить самому, а можно для надежности поручить это нотариусу.

Важно понимать, что стоимость услуг нотариуса регулируется правилами Кабинета министров № 747. По этой причине вы можете быть уверены, что не заплатите за составление договора больше 66,28 евро. В свою очередь заверение договора не имеет определенной цены, поскольку такса зависит от оценки недвижимости, которую также придется указать в договоре.

Для того, чтобы сын смог закрепить за собою права на квартиру в Земельной книге, обе стороны должны подписать у нотариуса еще один документ – просьбу о закреплении. Это стоит 71,30 евро, если просьбу подписывает только бывший собственник квартиры и 85,25 евро, если требуется еще и согласие его супруга.

Впереди еще одна затратная позиция. В соответствии с правилами Кабмина № 1250, если подарок получил ребенок бывшего собственника, то при закреплении прав в Земельной книге ему придется заплатить госпошлину в размере 0,5% от стоимости недвижимости. Канцелярская пошлина при закреплении прав в Земельной книге составляет 21,34 евро. **B**

# КАЖДЫЙ БУДЕТ ПЛАТИТЬ ПО СПРАВЕДЛИВОСТИ?

## Кабмин принял новые правила о методиках расчетов за коммунальные услуги в многоквартирных домах!

Марина МАТРОНИНА

На прошлой неделе произошло важное событие – правительство одобрило проект правил о методиках начисления платы за коммунальные услуги, подготовленных Министерством экономики. Ранее домоуправления Латвии по умолчанию применяли методики разделения платы между жителями, описанные в правилах Кабмина № 1013. В новом же нормативном документе правительство предусмотрело не менее 20 разных методик разделения платы за вывоз мусора, воду и канализацию, а также за отопление, подготовку и циркуляцию горячей воды.

Пользоваться новыми правилами несложно. Вам не нравится то, что вывоз мусора в вашем доме распределяют пропорционально количеству квартир? Вы имеете право, созвав общее собрание собственников, попросить, чтобы управляющий заключил с операторами новый договор, в котором будет предусмотрено, что мусор оплачивается пропорционально количеству задекларированных в квартирах лиц: большая семья платит больше, маленькая – меньше.

Такой же выбор предоставлен и при оплате других коммунальных услуг.

Главное условие: менять методику оплаты можно только в рамках новых правил (чтобы жителям не пришлось в голову применить несправедливое распределение, ущемив права отдельных соседей), а для применения новой методики необходимо заключить с поставщиками услуг новый договор.

Подробности и проект правил ищите на стр. 6–7 →

**МЕНЯЕМ** во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания. Опыт **25** лет.

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513  
[info@sistemserviss.lv](mailto:info@sistemserviss.lv)

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

www.rna.lv

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

Портал Рижской ассоциации управляющих

**www.RigAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

# КАК НАКАЖУТ ЗА «ХУЛИГАНСКОЕ» ОСТЕКЛЕНИЕ?

## Владельцам лоджий и балконов грозят штрафами и новыми правилами

Лиене ВАРГА

Министерство охраны среды и регионального развития обещает подготовить правила, согласно которым жители должны будут либо разобрать остекление лоджий и балконов, либо срочно легализовать перестройки. Тысячам собственников квартир, которые остеклили свои лоджии много лет назад, грозят реальные штрафы. Как быть?

### 99% нелегалов

В Рижской стройуправе поясняют, что штрафовать владельцев остекленных лоджий и балконов могут уже сейчас, поскольку 99% из них провели перестройку без необходимого согласования.

Что нужно, чтобы в квартиру не нагрянул строительный инспектор? Поскольку лоджии считаются общей собственностью всех жителей дома, то сначала любой человек, задумавший остекление, обязан провести в своем доме общее собрание или письменное голосование о застеклении. Когда большинство собственников разрешит ему проводить такие работы в отдельной взятой квартире, владелец должен заказать у сертифицированного архитектора эскиз остекления, который и нужно предоставить в Стройуправу своего самоуправления. Этот порядок предусмотрен правилами Кабинета министров № 529 «Строительные правила для зданий».

Получив согласование, владелец квартиры может со спокойной душой

приглашать строителей. Однако у процедуры есть важный нюанс: если в доме имеется согласованный эскиз, именно по нему следует остеклить и все остальные лоджии, хозяева которых этого пожелают. Это необходимо, поясняют в Стройуправе, чтобы обеспечить единый вид фасада.

### А что делать «старичкам»?

В наших домах, где лоджии остеклили 10-20, а то 30 лет назад, необходимых документов нет. А значит, инспектор может нагрянуть к вам с проверкой, дать время на ликвидацию незаконного строительства.

**«На днях мэр столицы Нил Ушаков сообщил, что самоуправление подготовило предложения по «амнистии» владельцев застекленных балконов и лоджий».**

Продолжение на стр. 9 →

Если вы замедлите или не поверите предупреждениям чиновника, придется заплатить штраф. Причем для эффективности воздействия любая Стройуправа может штрафовать нарушителя много раз подряд, пока не добьется сноса нелегальных конструкций.

Интересно, что застекление балконов нынешним законодательством вообще не предусмотрено. Поэтому каждый владелец квартиры, с эскизом или без него построивший на балконе закрытую кладовую или зимний сад, может получить штраф и предписание привести конструкцию в первоначальный вид.

Интересно, что правила № 529 не оговаривают отдельного порядка для лоджий и балконов, которые подверглись остеклению много лет назад, применяя к ним тот же порядок, что и к свежестроенным конструкциям. Однако Министерство среды и регионального развития наконец-то взялось за разработку правил о легализации старых «стекляшек».

# БОЛЬШЕ ДЕШЕВОГО ЭЛЕКТРИЧЕСТВА!

На прошлой неделе Сейм в окончательном чтении одобрил поправки к Закону о рынке электроэнергии, согласно которым семьи, на обеспечении которых находятся дети-инвалиды, а также инвалиды первой группы, получили статус защищенных пользователей электроэнергии.

Это значит, что впредь эти жители смогут платить за свет меньше. До сих пор статус защищенного пользователя полагался только малоимущим и малообеспеченным семьям, а также многодетным родителям, которые использовали электричество исключительно для собственных нужд.

Сообщается, что в Латвии зарегистрировано почти 8000 детей-инвалидов, а первая группа инвалидности присвоена почти 23 000 жителей. Планируется, что с 1 января все эти люди смогут оплачивать электричество по льготному тарифу. Напомним – в 2015 году малообеспе-

ченные и малоимущие пользователи, сообщив о своем статусе поставщику, могли ежемесячно получать 100 киловатт-часов электроэнергии по тарифу 0,0131 евро, а многодетные семьи могли использовать до 300 льготных киловатт-часов.

То, как именно инвалиды первой группы и семьи, воспитывающие ребенка-инвалида, смогут претендовать на скидку и какой будет цена электричества для этих защищенных пользователей в 2016 году, предстоит определить в специальных правилах Кабинета министров. В

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А  
**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**  
**В ЦЕНТРЕ**  
**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**  
Тел.: **29720081**  
**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**

Радиаторы «**KERMI**» 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. к2
  - Территориальный центр **Ķengaraga krasts**, ул. Ломоносова, 1, к 19
  - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
  - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
  - Территориальный центр **Ļāvnīeki**, ул. Салнас, 2
  - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
  - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр **Bolderāja**, ул. Доломита, 1
  - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs:**
  - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- В центре обслуживания клиентов Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 22 октября**

**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

# ПРАВИТЕЛЬСТВО ПОДНИМЕТ КВАРТПЛАТУ?

**В 2016 году управление и обслуживание хотят обложить НДС! Расходы жителей вырастут на 5–10%, прогнозируют эксперты**



**Илона МИЛЛЕР**

**На прошлой неделе правительство преподнесло неприятный сюрприз жителям многоквартирных домов: Кабинет министров одобрил поправки к Закону о налоге на добавленную стоимость, согласно которым с середины 2016 года предполагается обложить налогом плату за обслуживание и управление жилыми домами. Это, разумеется, означает автоматический рост квартплаты для львиной доли собственников квартир.**

## Бюджету нужны деньги! Деньги жителей...

Известно, что уже в 2015 году налоговые сборы в Латвии отстают от плана, и в правительстве хорошо понимают, что бюджет-2016 будет еще более тощим. С тем, чтобы при планировании государственных расходов на следующий год не урезать самые основные программы, коалиция ищет любые способы для пополнения казны. К сожалению, на этот раз под горячую руку попала самая массовая категория жителей Латвии –

собственники квартир в многоквартирных домах.

Что же случится в июле 2016 года? Согласно плану правительства, к этому времени перестанут действовать нормы Закона о налоге на добавленную стоимость, которые сегодня освобождают услуги по управлению жилым фондом от налога. Вопрос о том, какую именно ставку НДС будут применять к жителям, еще открыт. Если Кабинет пожелает получить максимальную прибыль (она заявлена в размере 9,3 миллионов евро в 2016 году, а в будущие периоды должна превысить 22 миллиона евро в год), то придется применять к квартплате полную ставку НДС в размере 21%.

– Мы подсчитали, что в этом случае плата жителей за обслуживание и управление вырастет примерно на 10–15%, – говорит председатель Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис. – Однако существует предпочтительный вариант, при котором плата за обслуживание жилья будет обложена льготной ставкой НДС в размере 12%. Это кажется мне более логичным, ведь, например, гостиничные услуги, в состав которых также входит управление гостевыми комплексами, в Латвии облагаются льготным 12-процентным НДС. Так чем жилье дома в смысле обслуживания отличаются от гостиниц?

В случае, если к квартплате применят льготную ставку, жители почувствуют только небольшое повышение, считает господин Бейкманис: «Речь идет о каких-то нескольких процентах».

Для Латвийской ассоциации управляющих вопрос о введении НДС неожиданностью не стал. Гиртс Бейкманис уверяет, что специалисты по обслуживанию донесли свое мнение по этому поводу до профильных министерств и будут защищать его при дальнейшем рассмотрении поправок в Сейме.

## Ремонтные накопления – освободить!

– Мы стоим на том, что вводить НДС на весь комплекс услуг по управлению и обслуживанию домов технически неправильно, – говорит глава ассоциации. – Согласно закону, в состав платы за обслуживание дома входят, например, ремонтные накопления жителей. Если применять к ним НДС, мы получим двойное налогообложение одного и того же товара или услуги. Сначала жители будут обязаны покрыть НДС при создании ремонтных накоплений, а второй раз – когда управляющий пойдет в магазин, чтобы на деньги собственников квартир купить доски и краску для ремонта. Это в корне неверно! Об этом я и собираюсь рассказать депутатам!

У Латвийской ассоциации управляющих нет данных о том, сколько жителей Латвии почувствуют на себе введение нового НДС, однако ясно, что это абсолютное большинство собственников квартир.

– В выигрыше окажутся только совсем маленькие общества собственников квартир, созданные для управ-

## Новый налог спровоцирует долги?

«Это решение не облегчит жизни владельцев квартир, поскольку для Латвии по-прежнему актуален вопрос долгов за коммунальные платежи. Даже в условиях понижающихся тарифов на теплоэнергию людям тяжело расплатиться с домоуправлениями.

По нашей практике я знаю, что при любом повышении платы или введении нового налога объем долгов жителей соответственно увеличивается.

Вдобавок применение НДС к услугам на управление может привести к банкротствам управляющих организаций, ведь СГД, как правило, требует уплаты налогов по факту выставленных счетов. Налоговую службу едва ли заинтересуют оправдания управляющего по поводу того, что зимой многие жители просто не заплатили за квартиру, а значит, и налоги платить не с чего!

Однако же и паниковать жителям пока не нужно. План правительства вовсе не означает, что завтра вся квартплата поднимется на 21%. Многие услуги, которые вы видите в вашей квартирной квитанции, уже облагаются НДС. А плата за обслуживание и управление, о которой идет речь, составляет всего 30–50% от общего квартирного счета (в домах с печным отоплением эта часть больше, в домах со всеми удобствами – меньше). Это значит, что при самом нежелательном раскладе общая плата за квартиру для собственников поднимется на 5–10%».

**Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих**

ления одним домом. Поскольку они не являются плательщиками НДС, то для них после поправок в законе ничего не поменяется, – уверен Гиртс Бейкманис. – На мой взгляд, это приведет к искажению конкуренции и даже может вызвать злоупотребления, например, создание мелких обществ собственников, которые будут намеренно уходить от налогов.

## Каждый заплатит до 50 евро и даже больше?

При этом в проекте поправок к Закону об НДС ясно сказано, что с 2016 года налог планируют применять также к жилищным кооперативам, которые ранее также пользовались льготами.

Согласно данным переписи населения Латвии в 2011 году, в стране имеется около 680 тысяч квартир в многоквартирных домах. Если предположить, что в каждой живет средняя семья из двух человек, получится, что повышение НДС коснется, как минимум, миллиона человек, а это половина населения Латвии.

Впрочем, наниматели квартир от НДС будут освобождены, следовательно, вся нагрузка ляжет на людей, которые приватизировали или купили недвижимость. При самом неблаго-

приятном раскладе каждый собственник за год должен будет дополнительно заплатить государству от 30 до 50 евро.

Что печально, более всего изменения ударят по людям, которые сегодня и так немало платят за обслуживание. Для примера, «экономный» дом, отказавшийся от всех ремонтов и самостоятельно ухаживающий за своей территорией, может платить за управление около 0,3 евро с квадратного метра в месяц. В таком случае повышение будет небольшим, около 0,05–0,06 евро с квадратного метра или в среднем 2,5 евро в месяц. В свою очередь, если жители собирают деньги на крупные ремонты, а большую прилегающую территорию убирает дворник, то сегодня плата за обслуживание может достигать даже 0,8–1 евро с квадратного метра. Это значит, что ежемесячные расходы для собственников в 2016 году вырастут на 0,18–0,20 евро «с квадрата» или на 9–10 евро в месяц.

Разумеется, остается надежда, что парламент услышит аргументы Латвийской ассоциации управляющих и не станет применять к услугам обслуживания и управления домом полной ставки НДС и выведет из налогооблагаемых услуг ремонтные накопления жителей. **B**

# НЕ ОПЛАТИЛ? ПОПАЛ В ИСТОРИЮ!

*Rīgas namu pārvaldnieks* обещает подпортить репутацию злостным неплательщикам

**Предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* подписало договор с Бюро кредитной информации, созданным специально для обобщения информации о должниках Латвии. Согласно договору домоуправление обещает передавать Кредитному бюро информацию о неплательщиках по квартирным счетам. Что произойдет с этими сведениями дальше? Что ж, это самый интересный вопрос!**

Договором предусмотрено, что сведения обо всех должниках по коммунальным услугам будут внесены в систему Кредитного бюро. Эту информацию смогут получить другие участники информационной системы, например, кредитные компании. Они смогут оценить кредитную историю конкретного человека и решить, выдавать ли ему заем, кредит и позволять ли покупку в лизинг. Получается, что репутация человека будет испорчена, и долг за квартиру может стать препятствием, скажем, для крупной покупки.

Домоуправление не скрывает, что таким образом постарается воздействовать на злостных неплательщиков. В *Rīgas namu pārvaldnieks* подчерки-

вают: каждый житель обязан платить за полученные услуги, ведь любой частный долг негативно влияет и на общедомовые дела. Например, из-за долгов соседей остальные жители не могут накопить достаточно средств на ремонты. Нельзя допускать, чтобы неплательщик тем временем покупал новый телевизор, телефон или даже машину.

Конечно, если человек просто не успел оплатить квартирный счет, сведения об этом в Кредитное бюро не попадут. В учреждение передадут информацию о долгах, которые копятся за жителем более трех месяцев. Также долговая история останется чистой у тех жителей, которые заключили с домоуправлением мировое

соглашение и подписали графики постепенной оплаты долга.

*Rīgas namu pārvaldnieks* напоминает:

- если владелец или наниматель квартиры может сразу оплатить накопившийся долг по коммунальным услугам или за аренду земли, ему будет списано 90% пени;
- если мировое соглашение заключено на срок до шести месяцев, будет списано 60% пени;
- если мировое соглашение заключено на срок от шести месяцев до года, штраф снизят на 50%;
- если мировое соглашение заключено на срок от 1 года до 18 месяцев, будет списано 40% пени.

Во время действия мирового соглашения начисление пени на основную сумму долга останавливается, однако в случае, если клиент не выполняет условий графика, ему снова начисляют полный штраф за все просроченное время. Заключить мировое соглашение можно в любом центре обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*. **В**

# ЗАДЕКЛАРИРУЙТЕ ПРАВИЛЬНОГО ЧЕЛОВЕКА!

**Иначе ваш налог на недвижимость может подняться до 1,5% или до 300–400 евро в год**

**В июне Рижская дума приняла новые правила о налоге на недвижимость, согласно которым с 1 января 2016 года все владельцы квартир и домов, в которых нет задекларированных жильцов, будут вынуждены платить налог по повышенной ставке – 1,5% от кадастровой стоимости объекта.**

Изначально правила были направлены против спекулянтов и недобросовестных квартирновладельцев, которые по каким-то причинам запрещают нанимателям декларироваться в своей собственности, а также не декларируются в квартирах сами. Напомним, что от количества прописанных в Риге людей зависят доходы самоуправления. Город получает часть подоходного налога всех своих жителей. Чем больше официальное население – тем больше городской бюджет, тем больше средств можно потратить на школы, ремонт дворов, покупку нового транспорта и строительство муниципальных домов.

Словом, идея была правильной! Но в правила вкрался важный нюанс,

который большинство жителей сразу не заметило. Для того, чтобы хозяину жилья не пришлось в 2016 году платить повышенный налог, необходимо, чтобы в квартире или доме был задекларирован гражданин или негражданин Латвии. Это значит, что в случае, если на 1 января 2016 года в вашей квартире будет задекларирован только гражданин другой страны ЕС или третьей страны (например, гражданин России), то вам «светит» повышенная ставка налога. Причем, даже если вы спохватитесь уже 2 января и пропишете на своих квадратных метрах гражданина или негражданина Латвии, ситуации это не изменит: налог по ставке 1,5% придется платить в течение всего 2016 года.



Итак, помните: налог в размере 0,2–0,6% от кадастровой стоимости жилья в 2016 году будут платить только те собственники рижских квартир и домов, которые к новогодней ночи успеют задекларировать у себя гражданина или негражданина Латвии. Действуйте, чтобы не заплатить налог в семикратном размере! **В**

# ГАЗОВОЕ ОТОПЛЕНИЕ – ТЕПЕРЬ СЛОЖНЕЕ

**В Риге новые правила игры для желающих перейти на альтернативный обогрев**



**В сентябре тариф на теплоэнергию в Риге снизился на 2% – до 47 EUR/MWh (без НДС), и по прогнозам экспертов в ближайшие месяцы может упасть еще на 5%. Однако жители многих квартир продолжают мечтать об альтернативном отоплении, ведь газовый котел в квартире всегда означал возможность экономить на тепле. Однако Рижская дума готовится принять правила, которые ограничат возможности рижан устанавливать у себя дома подобные отопительные приборы.**

Недавние исследования показали, что качество воздуха в Риге не идеальное. Есть в столице районы, где концентрация твердых частиц и NO<sub>2</sub> в воздухе близка к критической и допускать ее повышение было бы преступлением по отношению к жителям. По этому поводу Департамент жилья и среды разработал проект новых правил самоуправления, согласно которым город разделен на три зоны. В «красной» зоне, где концентрация твердых частиц и так немаленькая, новые отопительные приборы, действующие по принципу сгорания топлива, устанавливать будет запрещено.

Интересно, что единой «красной» зоны в Риге не существует. Участки повышенного загрязнения воздуха нашлись почти в каждом районе: как в центре, так и в районе улиц Баускас, Ницгалес, Атлантис и др.

В зонах, где концентрация загрязнений средняя, а также в зонах с чистым воздухом (а это в основном районы дальней Пардаугавы, Румбула, Вецмилгравис и т.п.) жителям по-прежнему позволят выбирать тот вид отопления, который им кажется самым выгодным. В том числе здесь можно будет устанавливать отопительные приборы, работающие на газе, биомассе, жидком топливе.

Окончательное разрешение о переходе отдельного дома или квартиры на новый вид отопления принимает столичная Комиссия по вопросам теплоснабжения.

– Если собственник отдельной квартиры решит отключиться от центрального отопления, для начала ему требуется провести в доме общее собрание или опрос и заручиться согласием 100% хозяев остальных квартир, поскольку речь идет об изменениях в общей отопительной системе дома, – поясняет Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы. – Если же ранее в квартире не было центрального или общедомового отопления, а стояла печка, то для перехода на новый вид отопления человеку согласие совладельцев дома не потребуется. Важно понимать, что закон позволяет переходить на альтернативное отопление как собственникам отдельных квартир, так и целым домам. Впрочем, за последние годы Комиссия по вопросам теплоснабжения рассмотрела только десяток заявлений, поступивших от всего дома.

Проект новых правил самоуправления одобрен Комитетом жилья и среды. Окончательное решение должно быть принято на заседании Рижской думы. **В**

# КАЖДЫЙ БУДЕТ ПЛАТИТ

В 2014 году Закон об управлении жилыми домами был дополнен статьями, которые регулирует заключение договоров об услугах, необходимых для содержания жилого дома. Одним из включенных в закон вопросов являются критерии и методика определения, подсчета и начисления платы за каждую услугу каждому квартирному владельцу. Эти критерии и методику определяют сами квартирновладельцы жилого дома. Однако при этом они должны соблюдать правила Кабинета министров.

Правила Кабинета министров о разных принципах распределения платы между жителями дома созданы, чтобы:

- владельцы жилого дома не допускали несправедливости в распределении платы между жильцами,
- владельцы жилого дома имели возможность принять решение о применении критериев и методик, которые отличаются от старых.

Регулирование, предусмотренное в проекте правил, применимо и при прямых расчетах, и в случае, если жители платят за коммунальные услуги через управляющего-посредника.

Важно понимать, что вступление проекта в силу не повлияет на теперешние правовые отношения, то есть на существующие и применяемые на практике или предписанные нормативными актами порядки расчетов за услуги по содержанию

жилого дома. Владельцы смогут выбирать новую методику расчетов, например, за воду или тепло, только при заключении нового договора с поставщиками. Например, в неперенятых квартирновладельцами домах, если они или управляющий не заключили нового договора об услугах, доли выплат для жильцов определяются по правилам Кабинета министров № 1013, а в остальных домах – по решению, принятому общим собранием собственников.

## Правила Кабинета министров

# Порядок определения, расчета и учёта доли оплаты за необходимые услуги по содержанию жилого дома для каждого квартирновладельца

Составлены в соответствии с четвертой частью статьи 17<sup>2</sup> закона Об управлении жилыми домами

### I. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

1. Правила определяют порядок определения, расчета и учета доли оплаты за необходимые услуги по содержанию жилого дома для каждого квартирновладельца (в дальнейшем – оплачиваемая часть).

2. Собственники жилого дома по договору об обеспечении необходимых по содержанию дома услуг ежемесячно в определенный срок и в определенном порядке снимают показания счетчиков, установленных в квартире, нежилом помещении или художественной мастерской. Сдают их лицу, обчислывающему долю оплаты.

3. Лицо, обчислывающее долю оплаты, вправе проверить по данным показаниям счетчиков.

### II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ ОПЛАТЫ ЗА ВОДУ, КАНАЛИЗАЦИЮ И ВЫВОЗ МУСОРА

4. При определении доли оплаты за вывоз мусора, а также ассенизацию собственники жилых домов могут использовать такие критерии расчетов:

4.1. в соответствии с количеством имеющихся в жилом доме квартирах; художественным мастерским и нежилым помещениям;

4.2. пропорционально величине идеальной доли жилого дома, числящейся за квартирновладельцем;

4.3. пропорционально числу проживающих в квартире лиц. Владелец нежилого помещения или художественной мастерской о вывозе бытового мусора заключает отдельный договор с поставщиком услуги или договаривается с собственниками жилого дома насчет своей доли оплаты;

4.4. пропорционально числу задекларированных в квартире лиц. Владелец нежилого помещения или художественной мастерской на вывоз мусора заключает отдельный договор с поставщиком услуги или договаривается с собственниками жилого дома насчет доли оплаты.

5. Если собственники жилого дома постановили определять долю оплаты за вывоз мусора и ассенизацию по числу жильцов в квартире, то в решении:

5.1. указывается число жильцов в каждой квартире;

5.2. можно указать порядок, в каком фиксируются изменения количества жильцов.

6. Общий объем воды, поставленной собственникам жилого дома, устанавливается по показаниям коммерческого счетчика в узле водоучета (в теплоузле или на входе в здание). Долю оплаты за поданную воду собственники жилого дома могут устанавливать:

6.1. используя соответствующие нормативным актам счетчики в квартирах, жилых помещениях и художественных мастерских;

6.2. не используя счетчики расхода воды в квартирах, жилых помещениях и художественных мастерских.

7. Если счетчиками расхода воды не пользуются, долю оплаты за воду можно определить:

7.1. в соответствии с количеством квартир, жилых помещений и художественных мастерских;

7.2. в соответствии с идеальной долей жилого дома, принадлежащей квартирновладельцу.

8. При использовании счетчиков доля оплаты за поданную воду исчисляется согласно показаниям расхода воды в квартире, нежилом помещении или художественной мастерской, а также согласно требованиям, упомянутым в пунктах 9 и 11 упомянутых правил.

9. При возникновении разницы между показаниями индивидуальных и коммерческого счетчиков, производится перерасчет воды с учетом аварийных и ремонтных утечек.

10. Собственники жилого дома могут договориться о покрытии разницы в расходе воды:

10.1. в соответствии с числом квартир, жилых помещений и художественных мастерских в доме;

10.2. в соответствии с показаниями счетчика, установленного в квартире, нежилом помещении или художественной мастерской;

10.3. в соответствии с величиной идеальной доли собственника в доме.

11. Упомянутый в 9 пункте правил порядок распределения разницы в расходе воды не применяют, а разницу в расходе воды распределяют в соответствии с числом квартир, жилых помещений и художественных мастерских между теми собственниками жилого дома (если таковые в нем имеются), которые:

11.1. не подавали показания счетчиков в установленный срок более трех месяцев подряд;

11.2. не установили в квартире, жилых помещениях или художественных мастерских счетчики расхода воды;

11.3. повторно воспрепятствовали проверке установленных счетчиков, если были о ней письменно извещены не менее, чем за неделю, получив сообщение о проверке показаний расхода воды в квартире, художественной мастерской или нежилом помещении;

11.4. имели установленные проверкой неисправные или неопломбированные счетчики расхода воды, счетчики с поврежденными пломбами или пережившие срок своей службы более, чем на три месяца.

12. Если по причине отсутствия жильцов квартирой, жилым помещением или художественной мастерской не пользуется никто и собственник жилого дома не может снять показания водомера, не может осуществить его проверку или обеспечить проверку счетчиков в конкретной квартире, нежилом помещении или художественной мастерской, он заранее информирует об этом лицо, рассчитывающему долю оплаты.

# В ПО СПРАВЕДЛИВОСТИ?



13. Если собственник жилого дома не сообщил показания водяного счетчика или не предупредил о своем отсутствии, лицо, определяющее отсутствующую долю оплаты, исходит из среднего расхода воды за последние три месяца, но не более трех месяцев подряд.

14. Управляющий, если на него по договору возложено содержание дома, в течение двух месяцев выясняет причины разницы в расходе воды, письменно информирует собственников жилого дома о необходимых для сокращения разницы мероприятиях и вместе с квартировладельцами оценивает возможность их осуществления. Все это – в случае регулярной и трехмесячной разницы расхода воды, превышающей 20 % от общего потребления и при наличии письменного заявления собственника дома.

15. Долю оплаты за дождевую канализацию можно определить:

15.1. в соответствии с числом квартир, нежилых помещений и художественных мастерских;

15.2. в соответствии с величиной идеальной доли жилого дома, принадлежащей собственнику.

16. Доля оплаты за бытовую канализацию пропорциональна объему потребленной воды.

### III. ДОЛЯ ОПЛАТЫ ЗА ТЕПЛО И ГАЗ

17. Определяя долю оплаты за тепло и газ (в дальнейшем – тепловая энергия), собственники жилых домов:

17.1. могут договориться о распределении общей оплаты поставляемой жилому дому тепловой энергии в соответствии с площадью квартир, нежилых помещений и художественных мастерских согласно 1-му приложению этих правил, учитывая показания счетчика тепловой энергии, установленного на вводе в дом;

17.2. должны принять во внимание технические возможности системы отопления и подачи горячей воды обеспечить упомянутые в пункте 18-м Правил виды потребления тепловой энергии, а также упомянутые в 20-м пункте Правил возможности учета расхода (распределения) тепловой энергии.

18. Имеются такие виды расхода теплоэнергии:

18.1. теплоэнергия, затраченная на отопление и циркуляцию горячей воды;

18.2. теплоэнергия, затраченная на отопление и подогрев воды;

18.3. теплоэнергия, затраченная на отопление.

19. Количество поданной жилому дому теплоэнергии определяют по счетчику, установленному на вводе в здание. Вычисляя долю оплаты, учитывают:

19.1. показания счетчика теплоэнергии на вводе в дом;

19.2. показания счетчика тепла на вводе в жилой дом и счетчика для замера затраченной на отопление дома теплоэнергии (в дальнейшем счетчик для учета теплоэнергии, затраченной на отопление жилого дома);

19.3. показания счётчика тепла на вводе в жилой дом и счетчиков тепла в квартирах, нежилых помещениях или художественных мастерских. Отопительная система дома и счетчики – распределители оплаты за тепло, их установка, пользование ими, подсчет стоимости распределенного тепла и их проверка должны соответствовать требованиям стандарта LVS EN 834:2013 «Определители расхода теплоэнергии для обогревательных радиаторов. Электрические устройства» (в дальнейшем – распределители оплаты за тепло);

19.4. показания счетчиков теплоэнергии на вводе в жилой дом и счетчиков тепла в квартирах, нежилых помещениях или художественных мастерских (в дальнейшем – распределительные счетчики тепла).

20. Если технически системы отопления и подачи горячей воды обеспечивают теплоэнергией отопление, нагрев и циркуляцию горячей воды и:

20.1. счетчик теплоэнергии установлен только на вводе в жилой дом – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую во 2-м, 3-м или 4-м пунктах приложения;

20.2. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлен счетчик затрат отопительного тепла – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 5-м, 6-м или 7-м пунктах приложения;

20.3. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлены распределительные счетчики в квартирах, нежилых помещениях и художественных мастерских – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 8-м, 9-м или 10-м пунктах приложения.

20.4. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлены счетчики в квартирах, нежилых помещениях и в художественных мастерских – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 11-м, 12-м или 13-м пунктах приложения.

21. Если технически системы отопления и подачи горячей воды жилого дома позволяют обеспечить теплоэнергией отопление и горячую воду и:

21.1. счетчик теплоэнергии только на вводе в дом – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 14-м пункте приложения;

21.2. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в дом и установлен счетчик отопительного тепла – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 15-м пункте приложения;

21.3. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлены распределительные счетчики в квартирах, нежилых помещениях и художественных – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 16-м пункте приложения;

21.4. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлены счетчики в квартирах, нежилых помещениях и художественных мастерских – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 17-м пункте приложения;

22. Если технически системы отопления и подачи горячей воды позволяют обеспечить теплоэнергией только систему отопления и:

22.1. счетчик теплоэнергии установлен только на вводе в жилой дом – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 18-м пункте приложения;

22.2. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и установлены распределительные счетчики в квартирах, нежилых помещениях и художественных мастерских – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 19-м пункте приложения;

22.3. счетчик теплоэнергии установлен на вводе в жилой дом и счетчики установлены в квартирах, нежилых помещениях и художественных мастерских – собственники жилого дома применяют методику, упомянутую в 20-м пункте приложения.

23. Если при определении доли оплаты используется порядок учета (распределения) теплоэнергии, не упомянутый в 19-м пункте правил, собственники жилого дома могут договориться между собой об использовании и другой, не упомянутой в правилах методики, при условии, что будут соблюдены определенные выше принципы расчета распределения теплоэнергии.

*Примечание:* В приложении к правилам на сайте [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) можно найти около 20 приложений с описаниями конкретных методик по распределению платы за теплоэнергию.

# ПРОСПАЛА КВАРТИРНЫЕ СЧЕТА ЗА 15 ЛЕТ?

Наш юрист спасает читательницу от «неожиданного» долга в 15 000



**Илона МИЛЛЕР**

**Жительница столицы Елена М. попала в страшную ситуацию. Много лет назад она получила квартиру от самоуправления, но после развода не прожила там ни дня – оставив имущество бывшему мужу-пьянице, вместе с детьми переехала к родственникам. Однако через 15 лет управляющий неожиданно засудил Елену за коммунальные долги в размере – внимание! – 15 200 евро.**

## Пропил и семью, и квартиру

Женщина пришла в редакцию в глубоком шоке, ведь за последние годы и думать забыла о квартире, которую бывший муж использовал для пьяных дебошей. Должницей она стала в одночасье, не подозревая о своих обязательствах перед домоуправлением и Думой.

– Я была замужем, жила в благоустроенной квартире, у нас с супругом росли двое дочерей. Однако со временем мне пришлось уйти от мужа, который запил, – рассказывает Елена. – В то время младшая дочка только пошла в третий класс.

Квартира, в которой жила семья, была неприватизированной, а договор аренды был заключен на имя супруга. Оставшись один, мужчина, разумеется, быстро профукал недвижимость: долги по коммунальным услугам накопились такие, что самоуправление предупредило о выселении.

– Тогда и появилась маклер, предложила решить наши проблемы путем обмена двухкомнатной квартиры на комнатушку в общежитии. Эта каморка тоже была неприватизированной, туалет находился в коридоре. Но я согласилась на обмен, чтобы муж, с которым мы на тот момент уже развелись, не остался на улице, – вспоминает Елена.

## Зачем было подписывать договор?

Одновременно было решено, что договор аренды комнатушки на улице Зиепью, 11 подпишет сама Елена. Честно говоря, она теперь и не помнит, почему решила заключить договор на свое имя. Наверное, побоялась в случае чего остаться на улице, хотелось иметь пусть маленький, но собственный угол.

– В то время я жила в квартире невестки, которая приютила меня с детьми по-родственному. Как жизнь сложится дальше, не знала и думала: в случае неприятностей всегда смогу приехать в дом по ул. Зиепью, хотя бы переночевать, пока не найду другие варианты.

Вдобавок и бывший супруг М. пил в то время так сильно, что женщина была уверена: маклер обязательно подсунет ему неправильные документы.

## Муж съехал, оставив долги

Так Елена официально получила от Квартирного управления Рижской думы жилплощадь, за которую и бралась отвечать по условиям договоров. Однако женщина предпочла поскорее об этом забыть, потому что даже подходить к общежитию не хотела. Пью-

щий муж, скандалы, развод – все это хотелось забыть.

– В квартире я не жила ни одного дня и порог ее переступала только дважды, – без удовольствия вспоминает Елена. – Например, в 2007 году я пришла в эту комнатушку вместе с маклером. Муж не платил мне алименты и задолжал больше 5000 латов. Я решила, что могу как-то распорядиться записанной на меня квартирой, чтобы получить деньги на обучение дочери. По совету маклера нашла арендаторов, пришла в общежитие – и увидела, что муж съехал, а в комнате живут совершенно посторонние люди!

Когда Елена поинтересовалась, на каком основании в квартиру заехала чужая семья, да еще и задекларировалась по данному адресу, то получила ответ: «Мы погорельцы и получили

## ВОПРОС

✉ **«Можно ли оформлять банкротство, если я должен за квартиру всего 500 евро, зато имею большие долги перед банком или компаниями быстрых кредитов, и мои совокупные долги очень велики?»**

Да, вы можете претендовать на неплатежеспособность, если ваши долги перед всеми кредиторами превышают 5000 евро. Однако в случае, если квартира принадлежит вам и долг перед домоуправлением невелик, возможно, вам будет выгоднее самостоятельно продать недвижимость и расплатиться с кредиторами. При продаже недвижимости с аукциона, который состоится в случае банкротства, вы не получите такой хорошей цены, как на свободном рынке.

эту жилплощадь, как временную...» Доказать свои права на пользование квартирой эти люди не смогли, поэтому через несколько дней исчезли.

– Мы поселили в комнатке молодую пару, – говорит Елена, – но семья одного дня не смогла прожить в этих условиях, среди тараканов и клопов! Они просто убежали.

Таким образом проблемная квартира осталась пустой, и даже бывший супруг Елены, кое-как наладивший свою жизнь, возвращаться в общежитие не желал.

## «Но я ведь там не жила!»

– На каком же основании домоуправление подало на меня в суд и потребовало оплаты коммунальных платежей на такую огромную сумму – 15 000 евро? – возмущена нанимательница клоповьего угла.

Юрист Александр Фриденберг поясняет:

– Поскольку договор найма квартиры был заключен на имя Елены, то именно она все эти годы считалась квартиросъемщицей и отвечала за своевременную оплату коммунальных услуг и обслуживания. Согласно нормативным актам, плата за коммунальные услуги, связанные с использованием квартирной собственностью, начисляются независимо от того, пользуется ли наниматель жилплощадью или нет. Если человек отсутствует, то плату не

потребуется только за услуги, которые учитываются при помощи индивидуальных счетчиков, например, за пользование водой.

Что следовало делать Елене, которая никогда не пользовалась квартирой в общежитии по улице Зиепью? Она однозначно не должна была пускать дело с оплатой счетов на самотек. Поскольку бывший супруг не платил за квартиру, Елене оставалось либо самой покрывать эти расходы, либо же обратиться в Квартирный отдел Рижской думы с требованием разорвать договор аренды. После расторжения договора она больше не отвечала бы за оплату счетов.

– Это большая ошибка многих нанимателей муниципального или государственного жилья, – считает Александр Фриденберг. – Запутавшись в долгах, люди просто уходят из квартиры и надеются, что на этом все закончится. Если наниматель, заключивший договор с самоуправлением, переезжает в другую квартиру, в село или за границу, он должен официально расторгнуть отношения найма. В противном случае домоуправление продолжит выставлять счета на его имя и рано или поздно подаст в суд!

## Домоуправление не могло найти должницу?

В ситуации с Еленой домоуправление очень долго не могло связать-

■ Жители при долгах на сумму от 5000 до 30 000 евро (после продажи имущества) могут пройти процедуру погашения обязательств за один год, при долгах на сумму от 30 до 150 000 евро – за два года, при долгах более 150 000 евро – три года. В реальности весь процесс занимает на полгода больше, потому что шесть месяцев отведено на начальную процедуру банкротства.

■ В Латвии начато около 5,5 тысяч процессов неплатежеспособности.

■ На неплатежеспособность могут претендовать люди, у которых срок выплаты по задолженностям не наступил, однако наступит в течение года. Ранее порог такого долга составлял 14 280 евро, в новой редакции закона он снижен до 10 000 евро.

■ В Латвии можно оформить семейное банкротство. Это делается, если долг каждого близкого родственника (например, супругов) превышает 5000 евро. В таком случае работа администратора неплатежеспособности оплачивается только один раз, и семья может сэкономить не менее 640 евро.

■ Большую часть заявлений о неплатежеспособности жителям Латвии помогает оформить Латвийская ассоциация заемщиков, основанная первым банкротом нашей страны Янисом Аболиньшем.



# КАК НАКАЖУТ ЗА «ХУЛИГАНСКОЕ» ОСТЕКЛЕНИЕ?

евро!

ся с должницей (поскольку М. была задекларирована в доме по Зиепю, 11, то все предупреждения и судебные повестки приходили на адрес брошенной квартиры). Вот за 14 лет и накопился ужасающий долг – 15 тысяч евро.

Женщина признает свою вину, да, не интересовалась своими обязанностями нанимательницы, годами прятала голову в песок с надеждой, что ситуация как-нибудь сама уладится.

– Но как теперь мне поступить? Я официально работаю, однако моих доходов не хватит, чтобы расплатиться с управляющим!

К счастью, редакции «Делаем вместе!» и юристу Александру Фриденбергу удалось разработать план, который стал для Елены М. избавлением.

– Ваша читательница может объявить личную неплатежеспособность, – предложил господин Фриденберг, – после чего все ее квартирные долги в течение года будут списаны, и Елена начнет жизнь с чистого листа.

С 1 января 2015 года в Латвии действует новый Закон о неплатежеспособности, согласно которому на банкротство могут претендовать жители страны, долги которых превышают 5000 евро. Обладатели малых долгов смогут пройти процедуру банкротства всего за год. При этом их траты будут минимальными: плата администратору неплатежеспособности: около 640 евро и ежемесячная плата – 1/3 от официальных доходов (но не менее 1/3 от минимальной зарплаты).

– Получается, что Елена заплатит около 2000 тысяч евро, что в семь раз меньше ее долга перед домоуправлением, после чего начнет жизнь с чистого листа, – говорит юрист. – Например, сможет приобретать недвижимость без страха, что судебный исполнитель обратит взыскание долга на новую квартиру.

Удобнее всего новым Законом неплатежеспособности пользоваться людям, у которых нет недвижимости, поскольку в противном случае дом, квартира или земля будут описаны администратором неплатежеспособности и проданы, чтобы покрыть часть долга. Однако у Елены нет собственной недвижимости, поэтому после разговора с юристом она отправилась в Латвийскую ассоциацию заемщиков. Ко дню публикации заявление Елены уже было принято в суде.

– Спасибо за совет, который спас меня! – сказала она в редакции. – Ведь иначе я стала бы вечной должницей... **В**



← Начало на стр. 3

## Ушаков обещал добиваться амнистии

По предварительной информации, владельцам балконов, которые откажутся выполнять эти новые требования, грозят и административные штрафы, и повышенный налог на недвижимость. В Рижской думе с таким суровым подходом не соглашаются. На днях мэр столицы Нил Ушаков сообщил, что самоуправление подготовило предложения по «амнистии» владельцев застекленных балконов и лоджий.

«Идея «легализации» означает лишние и существенные расходы для горожан, которым и так сейчас хватает своих проблем, – пишет мэр в своем профиле на Facebook. – Она создаст и лишнюю нагрузку для Стройуправы, которой также хватает работы помимо легализации десятков тысяч застекленных лоджий и балконов».

По словам мэра Риги, суть предложений РД к министерству заключается в «амнистии» тех владельцев лоджий и балконов, которые уже застеклены. «Для рижан пока ситуация получается

следующая: не надо сейчас сносить свои застекленные лоджии или массово бежать в Стройуправу легализоваться. Мы работаем над вариантом «амнистии». Если же у вас есть желание застеклить свою лоджию или балкон сейчас, то делайте это уже соблюдая все требования закона», – просит горожан мэр.

## А в Саласпилсе просят снести!

Предложения Рижской думы будут направлены ответственным министерствам, об окончательном решении, как можно догадаться, мы услышим не раньше 2016 года. Однако это не значит, что жители могут расслабиться. Например, в Саласпилсе недавно принято решение наказать жителей пятиэтажки по улице Ригас, 2, которые застеклили свои балкончики.

Вот, что рассказывает старшая по дому Татьяна Бондаренко:

– В прошлом году мы провели огромную работу по благоустройству своего дома. По решению общего собрания, мы заключили договор с фирмой, которая привела в порядок наши балконы: заново забетонировала

полы, приварила решетки, покрасила балкончики с обратной стороны.

После ремонта жители Саласпилса, проходя по центральной улице Ригас, останавливались, чтобы полюбоваться на преобразившуюся пятиэтажку. Однако теперь на дом обращают внимание не только прохожие, но и чиновники.

– На днях мне позвонили из саласпилской думы, – говорит Татьяна, – и сказали: «Срочно предупредите жильцов, что у них три дня на то, чтобы разобрать нелегальное остекление балконов, в противном случае будут штрафы!» Я созвала общее собрание, и собственники, конечно, взбеленились. В одной квартире остекление было сделано всего месяц назад, людям обидно!

## Или никто, или все одновременно?

Со слов Татьяны, Стройуправа оставила собственникам небольшую лазейку. Им предложили заказать единый проект остекления всех балконов дома и добиться того, чтобы за такие работы проголосовало 100% владельцев квартир.

– Понятно, что собрать 100% подписей собственников практически невозможно, – недовольна старшая по дому, – к тому же, люди боятся подписывать такие документы, потому что считают, что после утверждения придется остеклять свои балконы в принудительном порядке.

Председатель саласпилской Стройуправы Валерий Сычев подтвердил, что жителям дома по Ригас, 2 дан срок для устранения незаконного строительства:

– Вы должны понимать, что законом предусмотрен единый порядок остекления. Во-первых, отдельно от

общей реконструкции фасада остеклять разрешено только лоджии, а в доме по Ригас, 2 проектом предусмотрены балконы. Во-вторых, даже для остекления лоджий жители должны провести общее собрание и заказать эскиз. В таком случае никто не заставит владельца реконструировать лоджию, если он этого не захочет. Но если остекление все-таки запланировано, придется делать его по единому домовому проекту.

Валерий Сычев говорит, что с перedelкой лоджий все понятно. Лоджия в понимании Латвийского строительного норматива является наружным помещением, имеющим крышу и закрытым с трех сторон, которое дополняет внутреннее помещения квартиры. А вот балкон, согласно тому же нормативу, это «выдвинутая наружу открытая и ограниченная площадка». Есть разница? Есть!

## Министерство стеклит отдельные балконы запрещает

– Если балкон остеклить, он перестанет быть балконом, – уверен Валерий Сычев, руководитель саласпилской Стройуправы, – например, я бы в своей квартире никогда не затеял бы таких работ!

Понятно, что для жителей это слабое утешение. Они хотят распорядиться своими балконами по собственному усмотрению. Но в том-то и дело, что Закон о квартирной собственности это запрещает, поскольку любой балкон или лоджия являются общей собственностью всех хозяев квартир данного дома. А значит, любые работы – только с общего согласия!

– А что значит ваше предложение собрать 100% подписей собственников квартир для одновременного остекления всех балконов дома по ул. Ригас, 2?

– Мы действительно не сразу смогли разобраться, чем остекление балконов отличается от остекления лоджий, поэтому послали запрос в Министерство экономики. Государственный секретарь Р. Бейнарвич на днях ответил: лоджии в серийных домах можно стеклить, если у жителей есть согласованный в Стройуправе эскиз. А вот остекление балконов возможно только при перестройке фасада здания, для реализации которого необходим минимальный строительный проект, подразумевающий перedelку всего фасада одновременно. Понятно, что для таких работ нужно согласие собственников квартир! **В**

## Какой штраф назначат?

Если собственник квартиры, получив предупреждение от Стройуправы, все-таки отказывается убрать остекление балкона, он будет оштрафован в соответствии со 152-й статьей Латвийского кодекса административных правонарушений:

«За реновацию, реконструкцию или реставрацию строения без утвержденного проекта или строительного разрешения, а также за нарушение правил упрощенной реновации или реконструкции физические лица наказываются штрафом от 70 до 700 евро, а юридические лица – на сумму от 280 до 4300 евро».

# СЕРВИТУТЫ И ОТЯГОЩЕНИЕ МОЕ СТАНОВИТСЯ ЧУЖИМ

Рассказываем о том, когда другие могут бесплатно пользоваться участком у вашего дома, обязаны ли соседи участвовать в ремонте вашей дороги, а коммунальные службы – приводить в порядок изрытый при ремонте труб газон!



Марина МАТРОНИНА

За последние годы мы хорошо выучили урок о том, что являемся собственниками своего дома и приватизированного участка земли. Даже если земля не приватизирована, а находится в принудительной аренде, мы чувствуем себя ее хозяевами – ведь платим напрямую владельцу немалую арендную плату. В такой ситуации часто возникают вопросы о том, кто может пользоваться нашей землей без нашего разрешения? Оказывается, таких случаев немало!

Время от времени жители интересуются, почему арендную плату или налог на землю платят они, а дорогой, которая проходит посреди участка, пользуется весь район? Или – почему коммунальные службы снова раскопали весь двор, чтобы отремонтировать свою трубу, а привести газон или пешеходную дорожку в прежнее состояние забыли? Сегодня с помощью юриста Александра Кведарса выясняем, какие права на пользование нашим участком имеются у третьих лиц!

**Почему соседи без зазрения совести пользуются дорогой у нашего дома? Вся проезжая часть уже в дырах, а когда мы грозим поставить шлагбаум, соседи смеются: мол, дорога-то сервитутная, запретить проезд по ней нельзя!**

– Для начала нужно понять, что такое сервитут. Сервитут это право пользования чужой

вещью. Получается, что собственник вещи частично ограничен в своих правах и обязан обеспечить пользование сервитутом третьими лицами. Можно привести такой пример: человек построил частный дом, и, чтобы к нему подъехать, он вынужден передвигаться по участку соседа, так как другой дороги просто не существует! Именно для того, чтобы сосед не смог препятствовать ездить по его земле, можно зарегистрировать дорожный сервитут в Земельной книге и обеспечить себе гарантированный доступ к своему дому.

Существует несколько видов сервитутов. Одни называются вещными и относятся только к недвижимой собственности. Для их регистрации нужно как минимум две недвижимости, где одна будет «служить» другой, то есть обеспечивать доступ к использованию последней. Другие называются персональными сервитутами. Такие сервитуты обеспечивают конкретному человеку право пользования чужим иму-

ществом. Нет никакой разницы, проходит ли сервитут по земельному участку многоквартирного дома либо по частному участку земли, на котором расположен многоквартирный дом. В том или ином случае, сервитут полноценно действует и выполняет все законом установленные функции.

**Как узнать, является ли дорога на нашем участке возле дома сервитутной?**

– В случае, если возле дома проходит дорожный сервитут, это должно быть зафиксировано в Земельной книге дома, также это может отображаться в инвентаризационном плане дома. Можно отметить, что такой информации в Земельной книге может и не быть, но если нет иного пути, попасть к соседней недвижимости, нуждающиеся в этом, могут требовать его установки.

**Можно ли оспорить статус сервитута для дороги?**

– Поставить под сомнение можно абсолютно любую сделку, договор, отягощение и т.д., если, конечно, для этого есть аргументы.

Оспаривание дорожного сервитута допустимо, аргументом для этого может быть появление другого, более короткого или более удобного пути, по которому соседи могут попасть к себе домой.

**Предположим, земля под нашим домом принадлежит третьему лицу, жители состоят с ее хозяином в отношениях принудительной аренды и вынуждены платить за всю площадь участка. Но на участке есть сервитутная дорога, которой пользуются соседние дома. Как отказаться от платы аренды за эту общую дорогу?**

– Все вопросы аренды регулируются договором между арендодателем и арендатором. Дополнительные моменты, которые не указаны в договоре аренды, регулируются законами. К сожалению, на сегодняшний день, законы не предполагают возможность арендатору отказаться от уплаты арендной платы за часть территории. Единственный способ сократить стоимость аренды, это договориться с арендодателем.

**Та же ситуация, когда земля под домом принадлежит третьему лицу, жители находятся с хозяином в отношениях принудительной аренды, но по участку пролегают магистральные коммуникации поставщиков тепла или электричества. Можно ли потребовать, чтобы эти коммуникации были зарегистрированы как сервитут? Сократится ли за счет этого площадь земли, за которую жители платят аренду?**

– Любые коммуникации находящиеся на земельном участке уже считаются отягощением, поэтому какая-либо дополнительная регистрация этих коммуникаций не требуется. Их наличие приводит к тому, что собственник земли платит меньший налог на недвижимость. Стоимость аренды для жителей дома на хозяйской земле от наличия этих коммуникаций не изменится.

**Почему жители-арендаторы вынуждены платить владельцу прилегающей к дому земли в том числе за дороги общего пользования, которые по сути принадлежат городу и пролегают по этому участку?**

– Все обязанности и права сторон определены договором аренды. Единственный способ изменить прежний порядок расчета за арендуемую землю может быть только по соглашению сторон. Наши законодатели разрабатывают поправки к действующим законам, возможно

# ЦЕННИК: М?

рано или поздно права арендатора будут расширены, но пока эти облегчения еще не вступили в силу.

**Кто должен содержать сервитутную дорогу, которая пролегает посреди приватизированного или хозяйского участка, привязанного к конкретному дому?**

– Согласно Гражданскому закону содержать сервитутную дорогу должен тот человек, в пользу которого она установлена. К примеру, если сосед, чтобы попасть к себе домой, едет по вашему участку, он обязан поддерживать техническое состояние этой дороги. Тут имеется одно исключение. В случае, если этой дорогой пользуются также и другие люди, к примеру, сам собственник этого земельного участка, содержание дороги будет солидарным и каждый пользователь должен будет принимать в этом участие.

**Что для меня как для владельца земли и дома означает тот факт, что по моей земле пролегла теплотрасса, электролинии, газовые коммуникации, телекоммуникации? Правильно ли я понимаю, что в таком случае хозяева этих коммуникаций – *Latvijas gāze, Latvenergo, Rīgas siltums* и другие – смогут в любой момент получить доступ к своему имуществу и делать на моей земле все, что хотят?**

– Все коммуникации, которые расположены на участке земли, должны быть занесены в инвентаризационный план земли. План детально и полноценно описывает, где и какие коммуникации проведены.

В случае, если по участку земли проложены коммуникации, собственник этого участка должен обеспечить собственникам этих коммуникаций беспрепятственный доступ к ним. С этим надо считаться, так как сами коммуникации, даже если они находятся на законно купленном участке, собственнику земли не принадлежат. Можно отметить, что бывают исключения, когда ни в одном документе по земле не указана информация по коммуникациям. В таком случае, собственник земли может провести сканирование участка специальным оборудованием, которое определит все имеющиеся подземные коммуникации.

**В каких случаях владелец этих коммуникаций имеет право потребовать прямого доступа к своему оборудованию?**

– Доступ к своим коммуникациям их собственник может потребовать в любой момент, когда это ему необходимо. Собственник земельного участка, по которым эти коммуникации проходят, не может этому препятствовать и создавать помехи к такому доступу. В свою очередь, собственник коммуникаций должен бережно относиться к участку земли, на котором они на-

ходятся. К примеру, если коммунальные службы разломали асфальт, чтобы добраться до своих коммуникаций, они обязаны это место заново заасфальтировать и восстановить до прежнего состояния.

**В какой момент наличие чужих коммуникаций на моем участке становится сервитутом в полном смысле слова? В какой регистр это должно быть занесено?**

– Если говорить конкретно о сервитутах, то они регистрируются и отображаются в Земельной книге. С того момента, как оформлены все необходимые документы и сервитут зарегистрирован в Земельной книге, он начинает свое действие. Но бывают исключения. К примеру, к таким исключениям относятся старые коммуникации, которые уже многие годы находятся на участке, но никаким образом не занесены в Земельную книгу как сервитуты. В случае, если собственник коммуникаций может подтвердить документально их наличие на участке, собственнику земли все равно придется обеспечить к ним доступ. Обычно доступ к ним необходим для реновации, замены или демонтажа.

**«Если сосед, чтобы попасть к себе домой, едет по вашему участку, он обязан поддерживать техническое состояние этой дороги. Если этой дорогой пользуются также и другие люди, к примеру, сам собственник земельного участка, содержание дороги будет солидарным».**

**Что происходит в случае, если по моей земле пролегают коммуникации или общая дорога, но это ни в каком регистре не зафиксировано? Значит ли это, что я могу запретить другим пользоваться или иметь доступ к этим объектам?**

– Наличие всех коммуникаций должны быть подтверждены документально. Даже если в Земельной книге они не отображены, это еще не означает, что они не зафиксированы в иных документах.

Препятствовать доступу к коммуникациям нельзя, это может быть оценено как самоуправство и через уполномоченные учреждения такой доступ будет принудительно обеспечен. Если говорить по поводу общей дороги, то, если в связи с этим не установлен дорожный сервитут, теоретически собственник земли может ограничить проезд по ней. Но в любом случае люди, у которых нет иного пути добраться до своего имущества, могут через суд зарегистрировать сервитут, после чего продолжат пользоваться дорогой. Поэтому, создавая другим какие-либо препятствия для проезда по вашей по дороге, нужно считаться с тем, что все положенные на это усилия будут бессмысленными.

**Как можно учредить сервитут? Например, завтра ко мне придут представители *Latvijas gāze* и скажут, что по нашей земле нужно проложить коммуникации, или Дума решит, что по земле нашего дома пройдет общая дорога к новому общественному зданию. Потребуется ли на это согласие владельцев собственности?**

– Сервитут можно установить по следующим основаниям:

- на основании закона,
- на основании решения суда
- на основании договора или завещания.

Регистрация сервитута на основании договора или завещания может состояться только при согласии всех собственников недвижимой собственности, по которой сервитут будет проходить. Конечно, просто так самоуправление не сможет проложить по вашей земле новую дорогу. Но не нужно забывать про красные линии, которые установлены в Земельной книге и на которых самоуправление может строить дороги, прокладывать коммуникации и т.д. без согласия собственника. Другими словами, все,

что попадает в границы так называемых красных линий, это отдельная территория, которая зарезервирована за самоуправлением, и Дума в случае необходимости может этими участками воспользоваться.

**Могу ли я как владелец воспрепятствовать новым сервитутом на моей земле?**

– Если у собственников других земель или домов нет никакого выхода, кроме как зарегистрировать сервитут на чужой недвижимости, препятствовать этому нельзя. Собственник недвижимости, даже имея возражения, будет в принудительном порядке обязан обеспечить пользование своим имуществом для третьих лиц.

**Значит ли это, что большинство сервитутов появилось на частной земле как наследство советского времени, когда согласование не требовалось?**

– Отчасти, да. Когда участок земли или иная недвижимость переходит от собственника к собственнику, будь то купля-продажа, дарение или наследство, на недвижимости остаются те отягощения, которые уже установлены. В случае, если ранее не требовалось согласия собственников для установления того или иного отягощения не-

движимости, сейчас такое требование есть – они сохраняют свою силу.

**Говорят, кадастровая оценка земли зависит от того, занесены ли в Земельную книгу различные отягощения (дорожный сервитут, чужие коммуникации и т.п.). Как владельцы квартир, арендующие землю у третьего лица, могут добиться регистрации отягощений? Ведь хозяину это не выгодно, поскольку снижает стоимость его участка, а следовательно, и его доход от аренды.**

– Регистрировать сервитут или любое отягощение могут только заинтересованные в этом собственники недвижимости. К примеру, сосед может просить установить дорожный сервитут или сервитут по использованию стены соседнего дома. Арендаторы такого права не имеют, потому что они не являются собственниками недвижимости и не могут просить установить сервитут в свою пользу или в пользу третьего лица.

**Что такое красные линии? Что значит, если красные линии пролегают в границах нашего (приватизированного или арендованного) участка? Можно ли не платить за этот участок налог на недвижимость или плату за аренду?**

– Красными линиями обозначается территория, которая в случае необходимости может быть самоуправлением использована для строительства дороги, улицы или инженерных коммуникаций. Собственник земельного участка, по которому проходит красная линия, ограничен в своих правах по ее использованию, так как в случае необходимости местное самоуправление может использовать эту территорию для строительства дороги или коммуникаций. Согласие собственника для проведения работ в красных линиях не требуется. К тому же, если, к примеру, красная линия занята имуществом собственника земли, самоуправление может просить освободить эту территорию. Красная линия считается отягощением земельного участка. Любое отягощение влияет на кадастровую стоимость земли, от которой рассчитывается налог за недвижимость. Поэтому само наличие красных линий снижает как кадастровую стоимость, так и налог или стоимость аренды земли, которые рассчитываются как процент от кадастровой стоимости.

**Какие еще неясности частенько бывают у владельцев квартир и домов в отношении к сервитутам?**

– Нередки случаи, когда люди обращаются по поводу персональных сервитутов. К примеру, бабушка подарила внучке свою квартиру. Чтобы бабушку не выселили на улицу неблагодарные родственники, бабушка может оформить персональный сервитут, что обеспечит ее проживание в этой квартире до конца жизни. Персональный сервитут без желания бабушки аннулировать нельзя. **В**

# ТОПИТЬ ПО-НОВОМУ

## Владельцев газовых котлов заставят раскошелиться на более дорогие модели с необходимостью регулярного их обслуживания



**А. ШЕВЧЕНКО**

**С 26 сентября начнет действовать директива ЕС, согласно которой устанавливаются новые требования к отопительным приборам. Это коснется как владельцев газовых котлов, так и бойлеров, тепловых насосов и других. Но в первую очередь документ существенно изменит жизнь тех, кто отапливается и греет воду газом. Новые конденсационные котлы, на которые требуется перейти, дороже, вдобавок им необходимо регулярное обслуживание и дополнительная труба для отвода конденсата. Что изменится для десятков тысяч людей и по кому это нововведение ударит сильнее всего?**

Для начала небольшой ликбез: в соответствии с эффективностью использования топлива газовые котлы подразделяются на оборудование конвекционного и конденсационного типа.

Традиционные котлы конвекционного типа используют для обогрева помещения только энергию, выделяемую при полном сгорании топлива, без учета тепла, образующегося водяного пара. Плюсы: простота конструкции и связанные с ней легкость монтажа, демонтажа и ремонта, а также доступная цена.

Котлы же конденсационного типа обогревают помещения при помощи тепловой энергии, выделяемой при полном сгорании топлива, а также теплоты конденсации водяных паров. Котел может работать при более низких температурах, чем традиционный, обеспечивать экономию газа на 10–15% и снижать затраты на отопление в целом.

Главное отличие котла конденсационного типа от неконденсационного

заключается в наличии специальной теплообменной емкости большей площади, где продукты сгорания охлаждаются до температуры ниже 90°C. В результате этого водяной пар, который содержится в дыме, переходит в жидкое состояние, высвобождая тепловую энергию. Конденсация осуществляется в теплообменнике, который изготовлен из устойчивого к коррозии материала. Чтобы получить полноценный эффект конденсации, устройство добивается снижения температуры обратной линии до точки росы – температуры, при которой водяные пары дымовых газов начнут превращаться в жидкость.

### Шаг за шагом

«Конденсационные котлы почти в два раза дороже конвекционных, – говорит технический специалист по обслуживанию котлов Симмо Паометс. – При этом КПД конденсационных лишь на 10–15% выше, чем у

конвекционных. На мой взгляд, новая директива сильно ударит по небогатым людям, которым выложить за котел в два раза большую сумму довольно сложно».

Он добавляет, что данная директива была принята еще в 2009 году и переход на более энергосберегающее отопление, согласно документу, должен проходить в несколько этапов.

«Сначала запретили 100-ваттные лампочки, потом насосы, теперь вот и до котлов добрались, – вздыхает Симмо Паометс. – И это еще не конец!»

Конечно, директива совсем не требует, чтобы 26 сентября все владельцы конвекционных котлов прекратили их использовать и в тот же день выбросили. Котлами можно пользоваться до тех пор, пока они служат и не ломаются.

Однако газовые котлы не вечные – средний срок службы газового котла 15 лет.

Так что, если вы купили котел, к примеру, восемь лет назад, то знайте: заставлять вас менять его на новый никто не будет, но можно потихоньку уже начинать копить на конденсационную модель. Поскольку, когда ваш котел выйдет из строя, устройства конвекционного типа уже продаваться не будут.

Согласно директиве, заводы с 26 сентября больше не смогут поставлять продавцам конвекционный тип котлов, следовательно, вскоре исчезнет возможность купить недорогой котел. На рынке останутся только дорогие конденсационные агрегаты.

«Если сейчас конвенционный котел можно купить за цену, начиная от 749 евро, то самый дешевый конденсационный котел стоит у нас уже 1120 евро, – говорит Симмо Паометс. – Для тех, у кого большие дома, это не такая уж и неподъемная сумма. Но у нас спрашивают ценовые предложения и те, у кого квартиры всего 30 кв. м. Не секрет, что владельцы маленьких квартир довольно небогатые люди».

По его словам, высчитать, за какое время окупится более дорогой конденсационный котел при КПД всего на 10–15% больше, чем у традиционного, невозможно.

«Окупаемость больших домов – одно дело, окупаемость маленьких квартир – другое, – говорит Симмо Паометс. – У нас многие топят жилье при помощи газовых котлов. Хорошо, если в доме есть своя котельная, и все квартиры обогревают двумя-тремя котлами. А если у каждого свой котел? Далеко не каждый владелец квартиры в силах сделать такие существенные инвестиции, к тому же еще и потратиться на переоборудование – ведь для конденсационных котлов нужен дополнительно еще и отвод в канализацию».

Таким образом, если сейчас газовое отопление – одно из самых дешевых, то вскоре ситуация может измениться: из-за необходимых вложений экономия перестанет быть такой уж существенной.

### Наклейки на котлы

Еще один немаловажный аспект, о котором следует помнить, – обслуживание.

«Конвекционные котлы рекомендуют обслуживать раз в год, но теоретически ничего страшного не случится, если вы один год пропустите, – отмечает Симмо Паометс. – С конденсационными котлами такой трюк не пройдет. У них очень нежный теплообменник, который надо регулярно очищать от пыли, грязи и прочего мусора. И если не проводить регулярное обслуживание, то вскоре появится необходимость теплообменник менять. А это самая дорогая деталь в котле, которая стоит как новый котел!»

Мастер для наглядности приносит теплообменник, который не баловали обслуживанием. Его детали покрыты ржавчиной, использовать его больше нельзя.

«Обслуживание котла стоит обычно порядка 60 евро плюс обработка

химией, то есть получается около 70 евро в год, – говорит Симмо Паометс. – И если у вас стоит конденсационный котел, то помните: обслуживание пропускать нельзя! Таким образом, директива ЕС накладывает на владельцев котлов еще и регулярные траты на их обслуживание. Я считаю, что у потребителя должен быть выбор. Те, кто хотел поставить себе конденсационный котел, уже давно поставил. Но сейчас нас принудительно подводят к отсутствию на рынке альтернативы».

Пик продажи котлов, по словам специалиста, пришелся на 2000 год. Много продали и в 2006–2007 годах. Таким образом, можно сделать вывод, что те, кто купил котел 15 лет назад, скоро могут столкнуться с необходимостью его заменить. И если они успеют до 26 сентября, то теоретически им ничего не мешает купить конвекционный котел, который скоро станет раритетом. Те, кто купил котел восемь лет назад, тоже могут сильно не беспокоиться и потихоньку готовить денежки для нового, подороже. Или приобрести агрегат уже сейчас, на будущее, и забыть о проблеме еще на 15 лет.

Однако есть и исключения: до 2017 года можно продавать те модели традиционных котлов, у которых остатки горения газа выходят через дымоход, а также те, у кого горячая вода идет по проточному принципу.

«Как понять, что котел скоро выйдет из строя? Он начинает часто ломаться, требует больше энергии и газа», – говорит Симмо Паометс.

Для старых районов, где электрических мощностей для отопления всего дома не хватает, а газовые трубы там стоят с давних времен, котел – хороший выход из положения. Раньше эти дома отапливались печками. Однако вскоре благодаря директиве ЕС небогатым владельцам небольших квартир в деревянных домах придется раскошелиться на более дорогие устройства и регулярное обслуживание их нежных механизмов.

«С этим надо смириться, ничего тут не поделаешь. У нас есть наклейки, говорящие о классе энергосбережения на стиральных машинах, плитках и прочей бытовой технике. И то, что хотят ввести их и на котлы, – неплохо. Плохо то, что происходит это втихаря, никто из официальных лиц ничего по этому поводу не говорит, и многие люди об этих нововведениях просто не знают», – подытоживает Симмо Паометс. **B**