

Делаем Вместе!

ПРОВЕРИМ КВАРТПЛАТУ!

Реальная история: житель поспорил с повышенными счетами, но проиграл. Кто прав? **Стр. 2–3**

ОТ ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ МОЖНО... ОТКАЗАТЬСЯ

Новые правила: участки под нашими домами обещали перемерить, лишнее – отрезать! Как добиться пересмотра? **Стр. 8–11**

№10 (86), октябрь 2015 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«УСТАНОВИТЬ ЗНАК ВО ДВОРЕ НЕВОЗМОЖНО?»

спрашивают жители,
получившие отказ
от *Latvijas valsts ceļi*

Стр. 5



В ДОМЕ ПОРА МЕНЯТЬ ТРУБЫ!

Как сэкономить
на ремонте,
который неизбежен
в любом
серийном здании
Риги

Стр. 4

МЕНЯЕМ
во всем доме
старые
квартирные счетчики
на приборы
С класса
с возможностью
беспроводного
считывания

Опыт **25**
ЛЕТ

Учет воды
БЕЗ коррекции

☎ 20040513
info@sistemsserviss.lv

МЕБЕЛЬ
на заказ!

услуги
MPS PLUS ДИЗАЙНЕРА

- кухни
- встроенные шкафы
- корпусная мебель

☎ 67381069, 22020796
пр. Курземес, 156, Рига
✉ mpsplus@inbox.lv

ТЕПЛОНОСИТЕЛЬ
STATERM
для систем отопления

- Не замерзающие до -40°C
- Надежная защита от коррозии, накипи и ржавчины

ИОННЫЕ ОТОПИТЕЛЬНЫЕ КОТЛЫ
STAFOR

- Безопасные • Универсальные
- Экономные • Малогабаритные
- Экологичные

STAFOR
ул. Кулдигас 53а, Рига
Тел./факс: 67603399
Моб.: 26408999, 29219954
WWW.STAFOR.LV

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ
ЦЕНТРЕ

В Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В

СДАЮТ
ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

ОДИН В ПОЛЕ НЕ ВОИН

Что важнее индивидуальный договор на обслуживание или решение общего собрания собственников? Наш читатель поспорил с повышением платы за обслуживание и проиграл. Почему?

Лиене ВАРГА

Правила, по которым живет дом, определяет договор, заключенный между жителями и управляющими. Это краеугольный камень принципов обслуживания жилья. Но как быть, чтобы этот принцип не обернулся против самого собственника квартиры? Историю нашего читателя Роберта Мурниекса комментирует юрист Александр Кведарс.

«Я не согласен со счетами!»

Роберт Мурниекс живет в доме, жители которого равнодушны к своей собственности. За последние семь лет они испробовали разные формы управления домом. Сначала выбрали управляющим одного из соседей, но остались недовольны. Это заставило собственников пригласить профессиональное домоуправление. Однако с первой компанией сотрудничество также не заладилось. Сейчас домом управляет обслуживающая организация, которую жители выбрали летом 2015 года. Работой довольны, претензий не возникает, но...

— Я нахожусь в конфликте с прежними управляющими, — рассказал Роберт Мурниекс, — и оспариваю квартирные счета, которые они мне присылали. Меня называют должником и требуют больше 1000 евро, но я долга не признаю. Помогите понять, кто прав!

Нужно ли платить 1000 евро?

По словам Роберта, в 2007 году первый управляющий заключил с соб-

ственниками квартир индивидуальные договоры на управление. В соглашении определялась плата за обслуживание в размере 0,20 лата за квадратный метр.

— Однако второй управляющий решил, что 0,20 лата — это мало, и поднял плату до 0,35 лата. Решение он провел через общее собрание собственников, большинство соседей с повышением согласилось. Но я решил, что платить не стану. Ведь у меня есть индивидуальный договор на управление, в котором черным по белому написано: «Плата за обслуживание — 0,20 лата!»

Роберт несколько лет рассчитывался с домоуправлением по прежнему тарифу. Однако в 2015 году жители сменили обслуживающую организацию. На этот раз Роберт участвовал в общем собрании, голосовал за нового управляющего и за новый тариф на обслуживание — 0,65 евро за квадратный метр.

— Поскольку новый управляющий предложил дому коллективный договор, а я сам проголосовал за повышение платы, то с 1 августа оплачиваю квитанции в полном объеме, — говорит собственник. — Однако прежнее домоуправление продолжает назы-



вать меня должником и требует 1000 евро. Должен ли я платить?

Все в Законе о квартирной собственности

Итак, ситуация ясна: общее собрание собственников в 2007 году проголосовало за повышение стоимости обслуживания, но один из жильцов, ссылаясь на старый индивидуальный договор, платить «лишнее» отказался. Кто прав? — в этом мы разбирались вместе с юристом Александром Кведарсом.

— Права и обязанности собственников квартир определены в Законе о квартирной собственности, — говорит господин Кведарс. — В частности, владельцы жилья обязаны принимать участие в управлении домом и рассчитываться за полученные услуги. При определении платы за управление и обслуживание решающий голос принадлежит общему собранию собственников данного дома. Если

большинство квартировладельцев проголосовало за повышение платы, это решение обязаны выполнять все жители дома!

— Разве старые договора не защищают противников повышения?

— Начнем с того, что договора на обслуживание действительно могут быть как индивидуальными, так и коллективными. Однако текст такого документа должен быть утвержден на общем собрании собственников. После того, как простое большинство квартировладельцев проголосует за основные принципы договора (плата за обслуживание, начисление штрафных санкций, список полномочий управляющего и т.п.), эти условия распространяются на всех жителей дома.

— Даже на тех, у кого на руках есть старые договора с другими условиями?

— Именно! Вспомним, о чем мы говорили в самом начале. Правила управления домом определяет общее собрание собственников.

ЛОПНУЛ РАДИАТОР! КТО Э

Затопив нижнюю квартиру, житель причиняет соседям ущерб в размере 500–1500 евро

С началом отопительного сезона в Латвии начались и первые беды с отопительной системой, сообщают представители страховых компаний. Батареи в квартирах просто не выдерживают и дают течь, вода устремляется на нижние этажи. Если затопленная квартира застрахована, то ремонт оплатит страховая компания. Если же хозяин не позаботился о полисе, все сложнее: придется либо полюбовно договориться с виновными о компенсации, либо добиваться этого через суд.

Во многих домах отопительный сезон 2015/2016 года начался уже 5 октября, и сразу же увеличилось и количество заявлений о возмещении ущерба по причине затопления квар-

тир, которые поступают в офисы страховых компаний. Примерно половина заявлений о страховых возмещениях в первой половине октября связаны именно с проблемами с отопительны-

ми системами. Батареи начинают течь из-за обветшания или некачественной установки. Средний ущерб, причиненный затопленным квартирам, оценивается в 500–1500 евро.

Так, например, 6 октября в Риге стало известно о рекордном затоплении этого сезона, во время которого жильцу был причинен ущерб в размере 1500 евро. Квартира была затоплена сразу после подключения отопления в многоквартирном доме в Риге на улице Каниера. Были испорчены потолок квартиры, большая часть стен и покрытие пола. Клиентка

в заявлении указала, что вызванная аварийная бригада считает причиной затопления квартиры повреждения в отопительной системе.

В свою очередь, 7 октября после подключения отопления в Риге в доме на улице Гертрудес, не выдержав давления, в одной из квартир лопнул радиатор. Управляющий дома указал, что при установке радиатора мастера как следует не закрутили болты, и сразу после подключения отопления один из радиаторов начал течь. В настоящий момент ущерб, причиненный квартире, оценивается в 700 евро.

Ваша подпись даже не потребуется!

– А если я откажусь подписывать новый договор?

– Это не будет иметь значения. Например, если большинство ваших соседей проголосовало за то, чтобы в доме был заключен коллективный договор и выбрали полномочных представителей, которые подпишут его от лица всего дома, то ваша индивидуальная подпись даже не понадобится.

– Представим, что за договор на общем собрании проголосовало 55% собственников квартир, а после собрания его подписало только 40%. Будет ли такой документ обязательным для всех?

– Да, в таком случае основные положения договора, утвержденные общим собранием, все равно будут распространяться на всех жильцов дома.

Что делать, если управляющий самовольничает?

– Если жители на общем собрании утвердили повышение платы за обслуживание, обязан ли управляющий заключить с ними договора на новых условиях?

– Нет, это не обязательно. Основным документом будет протокол решения общего собрания, он наделяет управляющего правом изменить плату за обслуживание.

– А что происходит, если такого протокола не существует или управляющий не может его показать?

– В таком случае считается, что решение о повышении платы за обслуживание не одобрено собственниками квартир. Предположим, что управляющий в один прекрасный день решил выставлять жителям повышенные счета, и 99% собственников квартир этого не заметили или не придали повышению тарифа значение. Они годами исправно оплачивали квитанции, но один жилец все-таки

зауверился и продолжал платить по-старому. Перед лицом закона окажется, что 99% собственников все эти годы по собственной воле спонсировали управляющего. И ни один суд не назовет должником жильца, который отказался это делать.

В непременных домах – свои правила

– Однако в домах, которые не переняты собственниками, управляющие повышают плату без решения общего собрания и каких-либо протоколов!

– Это правильно, поскольку у управляющего, который назначен вашему дому самоуправлением или государством, есть обязанность до 15 октября текущего года проинформировать собственников о плате за обслуживание в следующем сезоне. Если собственники, получив смету, не сходятся на общее собрание и не предлагают управляющему альтернативный вариант, то смета считается вступившей в силу по умолчанию. Однако в случае, если дом перенят собственниками, единственным основанием для изменения платы на обслуживание может быть решение общего собрания.

– А может ли случиться так, что жители моего дома решили повысить плату за обслуживания, а я об этом не знаю?

– Такое возможно только в случае, если собственник квартиры отсутствовал на общем собрании, где обсуждался этот вопрос. Но управляющий обязан пригласить на общее собрание всех владельцев квартир дома или же разослать им анкеты письменного голосования. Если вы отсутствуете в Латвии или не можете явиться на собрание по другим причинам, оставьте своему соседу или родственнику доверенность на участие в голосовании. Такую доверенность заверять у нотариуса не нужно.

– Обязан ли управляющий сообщить о новой цене на обслуживание или об изменениях договора?

– Если решение о повышении платы было принято на общем собрании собственников, то управляющий не рассылает жильцам копии протокола. Если же решение принималось путем письменного опроса, то домоуправление обязано выслать всем владельцам копии протокола или выписки из него. В любом случае, если вы прозевали собрание или не получили копии решения, вы имеете право в любой день запросить эти бумаги у управляющего.

Новые собственники обязаны подчиняться

– Многие не хотят заключать новые договора, поскольку боятся, что управляющий определит высокие штрафные проценты за просрочку платежей. Правда ли, что домоуправление, пока у клиента нет нового договора, может взыскивать с него пени в размере не больше 6% годовых?

– Это так называемые законные проценты по долгу, предусмотренные Гражданским законом. Но отсутствие договора спасает не всех должников! Если ваши соседи большинством голосов решили, что к должникам нужно применять пени, например, в размере 0,1% от суммы долга в день, то эти принципы будут действовать в отношении всех жителей дома, есть у них новый договор или нет.

– Что происходит, если в доме появляется новый собственник? Например, человек унаследовал или купил квартиру. Будут ли на него распространяться решения общего собрания и условия коллективного договора?

– Обязательно! Новый собственник входит в сообщество и с первого дня подчиняется его историческим решениям. В этом случае советую сразу подписать с управляющим свой экземпляр договора или попросить копию действующего соглашения. Это поможет человеку ориентироваться в правилах обслуживания дома. **В**

Соль техническая Песок с солью



навалом
и в мешках
по 50 кг

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА

5%



WWW.SIGNALIZACIJA.LV

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 **Plāvieki**, 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 департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 20 ноября

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

АПЛАТИТ?

«Большая часть затоплений связана с обветшалыми отопительными системами в домах, построенных в советское время. Также нередко с целью экономии средств в жилищах устанавливаются дешевые и некачественные радиаторы и трубы. По окончании отопительного сезона из радиаторов выпускается вода, они начинают ржаветь изнутри и в начале следующего отопительного сезона не выдерживают давления и лопаются», – объясняет представитель страховой компании If Страхования Эндийс Мелецис. **В**

Как избежать несчастного случая

- Регулярно проверяйте, находятся ли отопительные и обогревательные приборы, водопроводная сеть и бытовая техника в рабочем порядке.
- Трубы и отопительные системы не должны быть старше 30 лет.
- Если трубы старше, необходимо регулярно проверять, в порядке ли они.
- Особо опасными могут быть железные трубы, так как они ржавеют. С медными трубами таких проблем нет.
- Перед наступлением зимы в неотапливаемых помещениях опустошите водяные системы, так как они могут замерзнуть.
- В погребах храните вещи выше уровня пола, чтобы уберечь их от повреждения в случае затопления.
- Перед долгим отсутствием закройте краны подачи воды, чтобы, если во время отсутствия лопнут трубы, не нанести ущерба ни своей собственности, ни собственности соседей.

В ДОМЕ ТЕКУТ ТРУБЫ? РЕМОНТИРУЙТЕ С УМОМ!

Как при замене стояков воды и канализации сэкономить до 50% средств? Советы, которые работают

Илона МИЛЛЕР

Многие дома старой постройки нуждаются в замене внутренних коммуникаций. Об этом можно догадаться по нескольким признакам. Например, в доме плохо работает система циркуляции и жителям по 10–15 минут приходится ждать горячей воды; не стекает вода в кухонной раковине; на потолке постоянно мокрые пятна, а сантехники не могут узнать причины; стоимость подогрева горячей воды превышает все разумные пределы. Что делать? Не тянуть с ремонтом, потому что замена новых труб – это не так страшно, как казалось пять-десять лет назад.

Конечно, поменять трубы во всем доме, это серьезный шаг. Обычно такие работы планирует домоуправление, предлагая жителям свою смету. Однако жители, одобряя идею замены коммуникаций, не обязаны сразу соглашаться на предложение управляющего. Они имеют право сами поискать ремонтную фирму, которая сделает дому более выгодное предложение по замене труб. Опытные старшие по дому говорят, что такой опрос помог им выбрать самую достойную компанию и сэкономить даже 50–60% денег, накопленных жителями на замену труб.

Одной из компаний, которая по заказам жителей Латвии постоянно выполняет замену стояков горячей и холодной воды, а также канализации, является *SIA Smart Comfort*. Например, совсем недавно работники компании полностью поменяли трубы в доме по адресу Рига, ул. Кулдигас, 15.

Общества собственников и кооперативы могут свободно выбирать нас как исполнителей работ. А клиенты муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* обращаются к нашей компании на условиях заключения трехстороннего договора между представителями дома, управляющим и нашей фирмой, – говорит Дмитрий Ширкин, представитель *SIA Smart Comfort*.

– В октябре жители Латвии получают от управляющих смету на ремонтные работы в 2016 году. Многим домам домоуправления предложат в том числе поменять и трубы. Как должны поступать жители, чтобы сэкономить на этой работе?

– Им нужно выбрать представителя, который обзвонит лицензированные компании и узнает, можно ли выполнить эти работы дешевле, чем предлагает домоуправление. Мы, получив звонок от жителей, приезжаем и бесплатно готовим смету на замену необходимых коммуникаций. Далее решением общего собрания жители должны утвердить выбор своего представителя, после чего старший

по дому отправляется в муниципальное домоуправление и просит, чтобы работы были выполнены по трехстороннему договору именно той фирмой, которую выбрал дом.

– Как быстро можно заключить трехсторонний договор?

– По нашему опыту, от принятия решения собственниками квартир до начала работ по замене коммуникаций проходит около полутора месяцев.

– Много ли средств могут сэкономить жители, которые сами выбирают исполнителей работ?

– Жители домов, которые выбрали нас для выполнения таких работ по трехстороннему договору, утверждали, что заплатили в два или даже в три раза меньше, чем планировалось первоначально по смете, предложенной управляющим. Для примера, замену трех главных коммуникаций – стояков горячего и холодного водоснабжения и канализации – мы выполняем за 200–300 евро в расчете на одну квартиру конкретного этажа. Жители могут самостоятельно подсчитать, сколько будет стоить полная замена коммуникаций в их доме.

– Говорят, наши трубы давно свое отслужили. Проводя замену стояков, вы убеждаетесь в этом?

– По старым нормативам стояки горячей и холодной воды должны были служить 25 лет. Получается, что абсолютно во всех домах советской постройки стоило бы поменять эти трубы в плановом порядке. На контрольных срезах видно, что трубы заросли больше, чем наполовину. Как результат, снижается напор воды, страдает циркуляция, не стекает вода в раковинах. Жители также переплачивают за подогрев горячей воды, потому что им приходится подолгу спускать воду, пока она достигнет нужной температуры.

– Некоторые жители согласны потерпеть неудобства, поскольку считают, что капитальная замена коммуникаций, это слишком дорого или хлопотно!

– Но во многих домах начинаются такие неприятности с трубами, кото-

рые терпеть невозможно. Например, в чугунных трубах канализации появляются микротрещины и постоянно сочится вода. Может произойти так, что у человека будет постоянно мокрый потолок, а сантехники не смогут найти место утечки, потому что оно находится, к примеру, между этажами.

– А вы можете найти такое место?

– Мы действительно выезжаем на такие вызовы. Жители жалуются: «У нас течет!» Если стояк зашит гипсом и плиткой, мы аккуратно стенку разбираем и потом восстанавливаем. Но когда открываем шахту, то часто видим, что ставить хомут уже нет смысла. Тогда, раз уж стенка разобрана, мы предлагаем хозяину разом заменить все стояки.

«Мы предлагаем своим клиентам работы по замене или ремонту коммуникаций (стояков горячей и холодной воды, канализации, а также общедомовых труб водоснабжения, находящихся в подвалах) В РАССРОЧКУ! Наши клиенты могут расплатиться за работы в срок до полугода». Дмитрий Ширкин

– Какие трубы в наших квартирах находятся в самом бедственном состоянии?

– Наверное, это канализация. Мы часто видим, что на кухнях стоят канализационные трубы диаметров 50 миллиметров, которые наполовину заросли жиром. Если в доме заказана полная замена канализационных стояков, мы ставим трубы большего диаметра – 75 миллиметров, и проблема с зарастанием решается на многие годы вперед.

– Какие еще проблемы может решить полная замена коммуникаций?

– Полностью восстанавливается система циркуляции горячей воды. Это значит, что жители получают горячую воду, как только открывают кран. Но тут есть нюанс: если поменять стояк и полотенцесушитель только в одной квартире, то постра-

дают соседи, ведь горячая вода в первую очередь побежит в «чистый» стояк.

– Целесообразно ли вообще менять стояки в одной квартире или это работа, которую нужно выполнять сразу во всем доме?

– Отчего же, можно поменять коммуникации и в одном жилище. Но при этом очень важно договориться с верхними и нижними соседями о том, что подсоединение новой трубы к старому стояку будет осуществлено в их квартирах. То есть, при замене мастера должны «пройти» верхнее и нижнее перекрытие.

– Зачем?

– Сегодня жители действительно делают как проще и меняют стояки только в своей квартире – от потолка до пола. В перекрытиях остается старый кусок, который со временем обязательно потечет. Если такое происходит, владельцу квартиры ничего не остается, как только заново вскрывать весь ремонт и менять уже целый отрезок трубы вместе с участками, которые находятся в перекрытиях. Если же хозяин не хочет этого делать, то должен подписать бумагу о том, что

– Скажите, а новые трубы будут зарастать так же, как и старые? Придется ли менять их через 25 лет?

– Сейчас в жилых домах устанавливают, как правило, полипропиленовые или металло-пластиковые стояки. Пластиковые трубы немного дороже, но считаются более прочными. Впрочем, оба материала очень надежны, хотя и имеют разный коэффициент термодформации. Производители дают на них гарантию сроком от 40 до 60 лет. Считается, что ни полипропиленовые, ни металло-пластиковые стояки не должны зарастать так, как металлические, которые подвержены окислению.

– Жители в домах, где установлены пластиковые стояки канализации, жалуются, что трубы шумят. Чем помочь беде?

– По просьбе жителей мы можем поставить на трубы звукоизоляцию и даже специальные противопожарные ленты, которые защищают коммуникации от распространения огня между этажами.

– Меняете ли вы магистральные трубы в подвалах?

берет на себя ответственность за залитие соседей.

– Вы выполняете такие работы в отдельных квартирах?

– Да, выполняем!

– Часто бывает, что вода не стекает, например, только в квартирах верхних этажей, а остальные жители довольны и ремонта не хотят. Какое решение вы предлагаете?

– Бывает так, что труба забита только с третьего по пятый этаж. Мы можем поменять только этот участок стояка и присоединить новую трубу к старой. Однако понять, какой участок нуждается в замене, можно только в ходе работ. Сначала мы меняем стояк на тех этажах, жители которых жалуются на проблемы, потом делаем контрольный срез трубы ниже и определяем, можно ли ею пользоваться.

– Да, ведь магистральные трубы тоже находятся в плачевном состоянии. Иногда, когда мы заходим в подвал, видим на лежаке десятки хомутов в местах прежних аварий. Наступает день, когда ставить заплатки больше нельзя, и лежаки нужно менять. Самое правильное для жителей – запланировать ремонт заранее, чтобы провести ценовой опрос и выбрать исполнителя, который предложит самые выгодные условия.

Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки и закажите смету в компании *Smart Comfort*. Обращаться за консультацией можно по телефону 22848144, электронному адресу ofiss@comforts.lv. Офис компании находится по адресу ул. Маскавас, 261, оф. 503. **B**

ДОРОЖНЫЙ ЗНАК ТРЕБУЕТ 100% ПОДДЕРЖКИ?

Жители не могут запретить чужакам парковаться под своими окнами, требования закона оказались слишком строги



Лиене ВАРГА

На днях жители Лиепая сообщили нам историю, которая будет интересна всем владельцам квартир, которые стремятся благоустроить свои дома и их территории. Как выяснилось, установка дорожных знаков, которые запрещали бы чужакам парковать машины под вашими окнами, в последнее время стала затруднительной и даже почти невозможной.

Решение жителей оказалось негодным?

– В нашем доме создано общество собственников, мы сами управляем своей собственностью, – рассказала Лариса. – В Лиепая реализуются проекты по благоустройству дворов, самоуправление софинансирует такие работы. В этом году мы решили участвовать в проекте и в числе других работ предусмотрели установку дорожных знаков, которые стоят уже почти в каждом дворе нашего города. Это знаки 522 («Стоянка запрещена») и 832 («Только с пропусками общества собственников»).

Мы провели опрос, во время которого более 80% собственников высказались за установку знака, который запрещал бы чужим людям парковаться на нашей земле. Для того, чтобы соблюсти принципы справедливости (места мало, а машин у жителей много), мы решили, что на одну квартиру будем выдавать одно разрешение на стоянку. Это также утвердило общее собрание.

Кстати, все благоустройство мы проводим совместно с соседним домом – у нас общий двор. Жители этого дома также большинством голосов поддержали установку знаков.

И вот мы написали наши пожелания архитектору. Когда же пришли на очередную встречу с архитектором, то услышали шокирующее известие: «Установку дорожных знаков я в проекте благоустройства запланировать не могу». Почему? Оказалось, причина в том, что против установки знаков возражает собственник магазина, расположенного в нашем доме, а предприятие *Latvijas valsts ceļi* якобы не принимает заявки на установку знаков, если «за» проголосовало меньше 100% собственников.

Раньше было иначе...

– Мы очень удивились, – продолжает старшая по дому. – У нас уже имелся опыт сотрудничества с *Latvijas valsts ceļi*, ведь некоторое время назад мы ставили во дворе запрещающий знак для коммунальной машины по вывозу мусора. Это решение принималось простым большинством голосов, и ни одно учреждение тогда не требовало, чтобы его поддержали абсолютно все собственники квартир.

Мы ходили в местное отделение *Latvijas valsts ceļi*, но и там ссылаются на Гражданский закон и Закон о квартирной собственности – мол, для установки знаков нужно согласие 100% собственников.

Все дело в конфликте!

– А надо заметить, что хозяин магазина, расположенного в нашем доме, находится в состоянии конфликта со всеми остальными жителями, – призналась Лариса. – Он пользуется нашим двором для загрузки и разгрузки товара. Каждый день по нашему двору катаются тяжелые машины. Магазин обустроен в бывшей трехкомнатной квартире. Владелец целых десять лет не менял статуса своей недвижимости, пока мы не пригрозили ему дополнительной платой за коммунальные услуги.

И вот теперь – новый виток конфликта. Хозяин магазина действительно возражает против установки знака. Конечно, мы попросили объяснений от архитектора, но пока нам пришлось утвердить проект благоустройства двора без знака.

У этой истории есть один странный нюанс. Много лет назад владелец магазина сам провел напротив входа желтую полосу, запрещающую парковку. Якобы эту разметку он согласовал в *Latvijas valsts ceļi*, хотя решение не выносилось на обсуждение общего собрания и никто из других собственников квартир своего согласия не давал. Теперь, если жители ставят машину напротив разметки, хозяин магазина вызывает полицию, и владельцев машин штрафуют.

Кто разрешил желтую линию?

– Мы запросили документы, на основании которых владелец магазина каждый год самолично подновляет

желтую разметку (причем рисует ее такой длины, какой хочет сам). Однако на наш письменный запрос этот человек отвечает только то, что документы утверждены *Latvijas valsts ceļi*. На самом же предприятии нам ответили, что таких документов они не хранят, поэтому копию нужно просить у собственника. Как видите, круг замкнулся! Пожалуйста, помогите найти ответ на следующие вопросы:

- Сколько собственников квартир должны проголосовать за установку любого дорожного знака во дворе, который находится в общей собственности? В каких случаях представители *Latvijas valsts ceļi* могут потребовать от собственников 100-процентного согласия.
- Сколько голосов собственников квартир необходимо, чтобы установить дорожную разметку, запрещающую парковку в определенной зоне – желтую линию?
- Могут ли в *Latvijas valsts ceļi* сообщить, на каком основании желтая линия появилась у дома, скажем, 10 лет назад, или такая информация действительно не сохраняется?

Разрешение нужно всем

Закон о дорожном движении определяет, что надзор за организацией движения и необходимыми для этого техническими средствами осуществляет государственное предприятие *Latvijas valsts ceļi (LVC)*. В Риге этим занимается Управление организации движения, принадлежащее этому предприятию, а вне столицы – его региональные отделения.

Для установки дорожных знаков, указания которых были бы обязательны для выполнения водителями, нужно разрешение специалистов *LVC*. Если жители хотят установить знак на улице, которая находится в коридоре красных линий, им придется получить еще и разрешение местного самоуправления. Например, в Риге такие разрешения выдает Департамент сообщения, в самоуправлениях поменьше – местная Стройуправа. По информации Департамента сообщений Рижской думы, чаще всего жители хотят установить у своего дома знак «Жилая зона», который автоматически подразумевает снижение скорости движения до 20 километров в час.

Если жители желают установить знаки во внутреннем дворе, вне коридора красных линий, причем земля принадлежит самим собственникам

квартир, согласно Закону о квартирной собственности действительно требуется 100-процентное согласие всех владельцев квартир, утверждает Анна Кононова, пресс-секретарь *Latvijas valsts ceļi*.

Несогласные жители выигрывают в суде

По информации портала *lvportals.lv*, ранее *LVC* действительно согласовало установку знаков при условии, что это одобрено простым большинством владельцев квартир конкретного дома. Однако в некоторых случаях это приводило к конфликтам между жителями и даже судебным разбирательствам. Судебная практика показала, что ставить знак можно только по решению всех собственников квартир.

Что касается желтой линии, запрещающей стоянку на определенном участке двора, то тоже понадобятся голоса всех собственников квартир дома. Человек, по инициативе которого желтая линия появилась, обязан сам доказать свою правоту, показав соседям соответствующую справку от *Latvijas valsts ceļi*. Если он этого не делает, правлению дома придется требовать документ через суд, а при его отсутствии просить, чтобы желтая линия была ликвидирована.

Чем плох «кирпич»?

Специалисты *Latvijas valsts ceļi* дают владельцам жилья следующий совет. Если удалось прийти к соглашению и собрать нужное количество подписей, жители, как правило, хотят установить в своем дворе знак № 301 («кирпич», запрещающий заезд) с дополнительным знаком № 842 («Только с разрешениями»). Однако этот знак слишком строг. Например, во двор не сможет заехать ни «скорая», ни такси, ни родственник старенького жителя, который хочет отвезти его к врачу или в театр. Лучше устанавливать знак № 532 (парковка) с дополнительной информацией о том, что оставлять машины можно только по разрешениям. В таком случае чужие машины смогут заезжать и выезжать со двора, однако оставаться там им будет запрещено.

Важно понимать и то, что установить у дома знак или провести желтую линию без разрешения *Latvijas valsts ceļi* нельзя. Административный штраф за это нарушение составляет 70–280 евро. **В**

ЧЕМ БОЛЬШЕ ДОВЕРИЯ, ТЕМ МЕНЬШЕ ДОЛГОВ!

Как спасались дома, обворованные управляющими в кризис? При новом управляющем они расплатились по несправедливым долгам и сами определяют, когда начать отопительный сезон



Марина МАТРОНИНА

Несколько лет назад по Риге прокатилась эпидемия обманов. Нечестные или не слишком умелые управляющие собирали деньги жителей за отопление и воду, однако перечислить их поставщикам «забывали». Очень скоро такие домоуправления объявляли банкротство или просто исчезали, оставляя своих клиентов с огромными долгами перед поставщиками. Что случилось с этими домами? Как мы выяснили, за семь лет большинство из них успешно справились с проблемами и даже превратились в образцовые дома. Сегодня все они получают тепло вовремя и могут не бояться холодов.

Тепло есть!

Большую часть таких домов в 2008–2012 году переняла компания *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Это домоуправление обслуживает 145 многоэтажек в Риге и Саласпилсе, 60 из которых – именно дома, обворованные прежними управляющими. Однако во всех зданиях под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* и ремонты проводятся, и тепло подключается вовремя.

– Вообще-то, когда начать отопительный сезон, во всех домах под нашим управлением определяют сами жители или их уполномоченные представители. Некоторые дома были под-

ключены уже 1 октября, – сообщил Игорь Трубка, председатель *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Исключением остался один дом, жители которого решили судиться с *Rīgas siltums* по долгам, оставленным прежним управляющим. Причем предыдущее домоуправление обещает расплатиться с поставщиком, однако *Rīgas siltums* продолжает требовать деньги с жителей и не хочет давать дому тепло.

– Как обстоят дела с долгами жителей за прошлый отопительный сезон?

– Мы подвели итоги по предприятию и выяснили, что платежная дисциплина клиентов *Rīgas namu apsaimniekotājs* очень высока, люди вовремя

оплачивают 98% счетов. Думаю, жители просто видят, что их деньги тратятся на благоустройство, поэтому и не задерживают оплаты. К тому же наши юристы заключают с хозяевами квартир очень много мировых соглашений о постепенном погашении старых долгов.

Как заключить «мировую» по долгам?

– Скажите, на каких условиях вы заключаете такие соглашения?

– В принципе, график платежей заключается на условиях жителей. Наше условие одно: штрафные санкции снимаются только после погашения самого долга.

– На какой срок можно растянуть оплату старого долга?

– В каждом случае это решается индивидуально – поскольку мы идем навстречу клиентам. Главное, чтобы человек оплачивал и текущие счета за квартиру, и гасил долг по условиям мирового соглашения. Наверное, так не действует ни одна другая обслуживающая организация. Но мы действительно списываем клиентам все штрафные санкции после выплаты основной суммы долга.

– Зачем?

– Мы считаем, что штрафные санкции – это не источник обогащения для управляющего, а только лишь инструмент, мотивирующий человека платить за квартиру аккуратно. Когда эта цель достигнута, то наказывать жителей не за что.

– А если человек не хочет заключать мировое соглашение?

– В таком случае деньги, полученные от штрафных санкций, поступают на оплату судебных издержек и работы наших юристов, которые занимаются взысканием долга в гражданском порядке.

Домоуправление вкладывает собственные средства

– Я знаю, что многие из ваших нынешних клиентов были обворованы прежними управляющими. Вы перенимали дома с большими проблемами, с мифическими долгами. Как все-таки удается подключать тепло вовремя?

– За десять лет работы *Rīgas namu apsaimniekotājs* мы создали большой уставной капитал, а всю прибыль направляли на создание резерва, который компенсировал бы необеспеченные долги жителей. В результате у предприятия достаточно оборотных средств, чтобы мы могли вовремя расплатиться с поставщиками услуг даже в случае, если сами жители не успели заплатить за услугу. В этом отношении мы работаем, как часы!

– Зачем домоуправлению вкладывать свои деньги, пусть даже временно, в оплату счетов жителей?

– Если мы посмотрим на структуру средств, которые поступают в любую обслуживающую организацию, то окажется, что 75% денег жителей – это транзитные платежи, которые затем нужно перенаправить поставщикам услуг. Выходит, что любая обслуживающая организация, это подобие банка, поскольку она всего лишь должна передавать деньги клиентам дальше. Мы стараемся выполнять эту функцию добросовестно и защищать наших жителей от возможных неприятностей, которые могут возникнуть в любом доме из-за просрочки платежа.

Как живут дома, пострадавшие от прежних управляющих?

– Как сейчас живут дома, которых семь-десять лет обворовали прежние управляющие?

– Под нашим обслуживанием находится 60 таких домов. Раньше ими управляли такие компании, как *Laf Nami*, *Māju serviss KSA*, *Namu apsaimniekošana* и т.п. Потом эти домоуправления закрылись или объявили банкротство, «забыв» перечислить деньги жителям поставщикам тепла и воды. В результате мы с большим трудом составили с поставщиками услуг графики постепенной оплаты этих мнимых долгов. Жители сами согласились ежемесячно вносить в фонд дома по 0,10–0,20 евро с квадратного метра, чтобы повторно оплатить счета и не остаться без коммунальных услуг. Таким образом 30 домов уже вернули несправедливо начисленный долг, еще 15 домов сделают это до конца 2016 года. К 2018 году у нас не останется ни одного дома, который имел бы формальные долги перед поставщиком, и все накопления жителей в будущем мы сможем вкладывать в благоустройство и ремонт жилья.

– На какие суммы прежние управляющие наказали своих клиентов?

– Например, за домом по улице Дзирциема, 59 в Риге на момент перехода под наше обслуживание был оставлен долг в размере 54 тысяч латов. Каждый год мы собираем жителей таких домов и сообщаем, сколько денег собрано для погашения задолженности прежнего управляющего и что они перечислены поставщикам. По условиям договора на обслуживание мы обязаны согласовать такие действия с владельцами квартир.

– Но жители по сей день не теряют надежды получить украденные деньги обратно! Что вы делаете для этого?

– Сегодня у нас имеется решение Огрского городского суда, согласно которому местный поставщик тепла не имеет права требовать у них оплаты долга, по документам числящегося за прежним управляющим. По мнению судьи, *Salaspils siltums* незаконно взыскивал с людей эти долги, угрожая

отключением услуги, и поэтому все средства жителей должны быть возвращены в фонд домов. Однако надо понимать, что добиться этой победы мы смогли благодаря юридическому нюансу: договор на поставку тепла в данном случае был заключен не между жителями и *Salaspils siltums*, а между *Salaspils siltums* и прежним управляющим, обществом *Enerģētiku 33* (процесс еще не закончен, подана апелляция). С управляющего-то и следует спрашивать. А в Риге, где *Rīgas siltums* напрямую заключал договора с каждым домом, доказать правоту жителей нам пока не удалось, хотя наш иск сейчас находится в Верховном суде. Я считаю, что ни один нормативный акт не дает поставщику права требовать у жителей повторной оплаты одной и той же услуги. Но поставщики действуют в ультимативной форме – просто отключают тепло или воду. Никто такого выдержать не может!

– В чем же заключается смысл вашего суда с *Rīgas siltums*?

– Мы обнаружили, что это предприятие по-разному относилось к домам, обкраденным прежними управляющими. Некоторым домам *Rīgas siltums* списал часть долга, у других продолжал требовать полную сумму. Мы считаем, что это нарушение этических норм и Закона о конкуренции, поэтому и хотим, чтобы суд обязал поставщика ко всем жителям Риги относиться одинаково.

Кто накажет воришек?

– Хорошо, но неужели сами управляющие, поступившие с жителями нечестно или недобросовестно, так и не будут наказаны?

– Переняв обворованные дома, мы от лица жителей многократно обращались в прокуратуру, получали отказы, обжаловали их у генерального прокурора и бились до тех пор, пока против этих управляющих не были заведены уголовные дела. Однако у нас нет возможности узнать, как идет следствие. В прокуратуре объясняют, что эта информация является закрытой.

Коррекция снизилась до 1–2%

– Какие новые проекты ваше домоуправление осуществило в этом году?

– Мы выполнили очень много ремонтов: модернизировали тепловые узлы, меняли разводки холодной и горячей воды, ремонтировали лифты и крыши. В некоторых наших домах жители решили установить точные счетчики воды с дистанционным считыванием показаний. Определенный эффект есть. В домах с новыми счетчиками стоимость подогрева воды снизилась с 6–8 евро до 2–3 евро за кубометр. Очевидно, что ранее народные умельцы все-таки воздействовали на показания своих квартирных счетчиков, а теперь вынуждены платить честно. Только за счет того,

что стоимость подогрева горячей воды уменьшился в два раза, жители полностью компенсировали затраты на установку новых счетчиков.

– А сколько такие счетчики стоили?

– Один прибор – более 50 евро, расходы на квартиру составляли от 100 до 200 евро. Однако мы предложили жителям расплатиться за счетчики в рассрочку (от 12 до 36 месяцев), поэтому экономия чувствуется намного больше, чем расходы.

– Понижилась ли коррекция воды?

– Одна только установка счетчиков класса С позволила нам сократить коррекцию с 30–40% до 7%. Теперь жители домов, которые ставили точные счетчики без электронного считывания, хотя бы обзавестись еще и дистанционной системой передачи показаний. Ведь опыт показал, что коррекция в таком случае сокращается до 1–2%.

«В домах с новыми счетчиками стоимость подогрева воды снизилась с 6–8 евро до 2–3 евро за кубометр. Очевидно, что ранее народные умельцы все-таки воздействовали на показания своих квартирных счетчиков, а теперь вынуждены платить честно».

Барахлят общие счетчики!

– Иногда жители жалуются, что установка точных квартирных счетчиков не помогает, поскольку, как видно, барахлят общедомовые счетчики *Rīgas ūdens*. Может ли управляющий бороться с этим явлением?

– Мы действительно не раз убеждались, что общедомовые счетчики имеют погрешность и накручивают плату, к сожалению, не в пользу жителей. Но *Rīgas ūdens* идет навстречу, меняет свои счетчики и делает перерасчет, если при верификации доказано, что прибор лжет. Однако поставщик всегда предупреждает, что если при досрочной проверке дефект общего водомера не обнаружится, то за верификацию придется платить жителям, а это стоит около 100 евро. Но до сих пор нашим клиентам ни разу не пришлось заплатить за проверку подозрительного прибора из своего кармана.

– Какие проекты вы планируете выполнить в следующем году?

– К сожалению, в этом году несколько наших домов так и не смогли приступить к комплексной реновации, хотя собственники квартир и приняли соответствующие решения. Причина

в том, что задерживается принятие правил Кабинета министров, которые определили бы порядок финансирования реновации из фондов ЕС. Очень жаль! А ведь на примере дома на улице Миера, 21 в Саласпилсе, который выполнил реновацию в прошлом году, мы убедились, что такие работы имеют смысл. Если раньше в этом доме было самое дорогое отопление в Саласпилсе, то теперь оно стало самым дешевым и жители окупили свои инвестиции.

Не дали старому дому рухнуть!

– Что стало для вашего домоуправления самым большим вызовом в этом году?

– У нас в управлении находится небольшой деревянный дом по улице Акмеņu, 26/28 в Риге. Когда наши работники обнаружили в этом строении

НАЧАЛАСЬ ПОДПИСКА!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении *Latvijas pasts*

ИНДЕКС

«Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро

В 2016-м году мы будем с вами КАЖДЫЙ МЕСЯЦ



Радаторы **“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

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.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

УЧАСТОК ПОД ДОМОМ —



было установлен порядок, в котором совершался бы такой пересмотр. В свою очередь, с 1 июля 2015 года, когда вступила в силу 85 статья Закона о приватизации, владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлениями о пересмотре размера привязанного к дому участка земли. Жители получили право высказывать свои аргументы в процессе пересмотра размера функционального участка земли, а также оспорить решение самоуправления о пересмотре этого участка. Правда, чтобы поспорить с самоуправлением, потребуется, чтобы этот шаг одобрила общность собственников квартир конкретного дома. Решение общности должно быть принято в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности.

Как видите, сейчас во внешних нормативных актах недвусмысленно сказано следующее: независимо от того, закончена или не закончена приватизация жилого дома, у жителей есть возможность требовать пересмотра функционально необходимого участка земли, «привязанного» к дому. Теперь это делается в порядке административного процесса. Сначала собственникам квартир нужно обращаться в самоуправление, а в случае негативного решения – в административный суд.

Что изменится для жителей приватизированных домов, которые расположены на хозяйской земле?

– Если соответствующий жилой дом располагается на земле, которая принадлежит третьему лицу, мы имеем дело с так называемым принудительно-раздельным имуществом. В этом случае на основании закона между владельцами дома и земли существуют отношения принудительной аренды. У владельца земли имеется право получать деньги за то, что дом пользуется функционально необходимым участком земли.

В правилах Кабинета министров № 522 установлен порядок определения размера участка земли, функционально необходимого конкретному дому. Эти правила должны применяться также в случае, если самоуправление получит заявление от владельцев квартир дома, стоящего на хозяйской земле. Важно понимать, что заявление о пересмотре размера участка, необходимого дому, может подать и собственник земли. Одновременно хотим подчеркнуть, что ПРАВА собственников на обращение в самоуправление для пересмотра размера функционально необходимого участка земли определяются не правилами Кабинета министров, а поправками к Закону о приватизации, которые вступили в силу 1 июля 2015 года. В правилах Кабинета министров № 522 оговариваются только требования, которым должен соответствовать земельный участок, чтобы его можно было признать функционально необходимым конкретному дому.

Когда владельцы квартир смогут обращаться в свои самоуправления с просьбой пересмотреть размер земельного участка?

– Владельцы квартир могут это делать уже с 1 июля 2015 года, когда в силу вступила 85-я статья Закона о приватизации жилых домов самоуправления и государства. Именно этот пункт предусматривает право владельцев квартир обращаться в свое самоуправление и просить пересмотра размера участка земли, признанного функционально необходимым для их дома.

Илона МИЛЛЕР

Это может изменить вашу жизнь! Как будут действовать новые правила Кабмина и законы, разрешающие жителям требовать, чтобы самоуправление пересмотрело границы земельного участка у их дома? Особенно это актуально для жителей домов на хозяйской земле!

Недавно правительство приняло правила, согласно которым владельцы квартир могут обратиться в свое самоуправление и попросить пересмотреть размер участка земли, который в процессе приватизации был признан функционально необходимым для их дома. Не секрет: многие рижане уверены, что совершенно напрасно оплачивают гектары земли, «привязанные» к их домам лет двадцать назад. Особенно болезненным этот вопрос становится в случае, если земля вокруг дома хозяйская. Что же говорят новые нормативы?

В правилах Кабинета министров № 522 и свежих поправках к Закону о приватизации довольно ясно определено, что жители должны платить только за ту землю вокруг дома, на которой действительно располагается инфраструктура и элементы благоустройства, необходимые владельцам квартир. А от газонов и полей, уходящих за горизонт, но по какой-то причине «привязанных» к нашим домам, теперь можно отказаться.


Решение о пересмотре размера участков в Риге, как ожидается, будет принимать Комиссия о приватизации. Детали этого процесса еще предстоит определить в отдельных правилах самоуправления, однако в минюсте настаивают: жители всей Латвии уже сегодня могут обращаться к местным властям с заявлениями о пересмотре размера функциональных участков у их домов.

Вопросы о том, что именно изменится в жизни владельцев квартир, мы адресовали специалистам Министерства юстиции, которые и подготовили соответствующие правительственные правила. Ответы получили толковыми и исчерпывающими, а остальные нюансы наши читатели смогут выяснить сами, вчитавшись в текст новых статей Закона о приватизации и правил Кабинета министров, которые мы сегодня публикуем.

Как раньше жители могли добиться пересмотра функционально необходимого участка земли, «привязанного» к дому?

– Принимая во внимание то, что решение об определении функционально необходимого участка земли является административным актом, до 30 июня 2015 года владельцы квартир могли добиться пересмотра размера этого участка только через суд. В случае, если пересмотр функционально необходимого участка был связан с процессом приватизации земли, жители должны были обращаться в суд в порядке, предусмотренном Административно-процессуальным законом. В случаях, если жилой многоквартирный дом уже был передан на приватизацию, а права на владение землей под ним восстановлены за прежними собственниками или их наследниками, вопрос об уменьшении площади «привязанной» земли можно было решать по взаимному соглашению с хозяином земли. Также жители могли обращаться с иском о пересмотре размера участка в суд общей юрисдикции.

Конечно, и в этих случаях владельцы квартир могли обращаться в свое самоуправление с просьбой пересмотреть размер функционально необходимого участка земли, однако до 30 июня 2015 года, когда вступили в силу поправки к Закону о приватизации жилых домов самоуправления и государства, в Латвии не существовало нормативной базы, согласно которой самоуправления были бы обязаны провести такой пересмотр участка. Также не



- **Алюминиевые раздвижные лоджии, балконы, террасы**
- **Окна ПВХ**
- **Межкомнатные двери**



Rīga, Gogoļa iela, 21; тел. 66066824, 22366003; WWW.KONSOL.LV

НА ПЕРЕСМОТР!

Получили ли самоуправления время, чтобы определить, каким будет порядок пересмотра функционально необходимых участков на их территории? Придется ли жителям ждать, пока, например, Рижская дума издаст собственные правила на этот счет?

– Принципы определения и пересмотра размера функционально необходимых участков земли определены в Законе о приватизации и правилах Кабинета министров № 522. Как видим, одинаковые принципы должны действовать на территории всей страны и дополнительных правил самоуправления здесь не требуется. В свою очередь, Закон о приватизации поручает самоуправлениям издать отдельные правила, чтобы определить следующее:

- как именно на их территории можно будет обращаться за пересмотром размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома;
- как именно самоуправление будет информировать собственников земли и владельцев приватизированных объектов, как выяснять их мнение и принимать решение о начале процесса пересмотра размера функционально необходимого участка земли;
- как самоуправление будет оценивать мнения участников процесса, а затем пересматривать площадь и границы функциональных участков земли под каждым домом, принимая во внимание ситуацию в соответствующем квартале;
- как самоуправление будет принимать решение о пересмотре размера функционального участка земли под домом.

Как видите, в каждом самоуправлении административная процедура пересмотра размера участков может отличаться, однако при самом пересмотре должны применяться критерии, определенные правилами Кабинета министров № 522.

Каждое самоуправление должно было принять правила об административной процедуре пересмотра размера участков до 30 июня 2015 года. У министерства нет информации о том, все ли самоуправления выполнили данное требование переходных правил Закона о приватизации жилых домов самоуправления и государства.

Многие собственники полагают, что к их дому «привязан» слишком большой участок земли, за который приходится платить налог или аренду. Что говорят на этот счет правила Кабинета министров?

– Правила Кабинета министров № 522 определяют строгие критерии, которым должен соответствовать участок земли, признанный функционально необходимым для конкретного дома. Например, улица, дорога или подъездные пути, которые входят в «красные линии», не могут быть включены в общий объем участка земли, признанного функционально необходимым для дома. Исключением будут случаи, если такая дорога привязана к жилому дому исключительно как часть инфраструктуры, необходимой для его содержания, обслуживания и функционирования, или если дорога является частью благоустройства и коммуникаций данного дома. Также в соответствии с правилами Кабинета министров в состав функционально необходимого участка земли нельзя включать территории, которые в соответствии с нормативными актами считаются общественными местами.

Одновременно заметим, что в любом случае пересмотр размера функционального участка согласно Закону о приватизации совершается на основании заявления, полученного от лиц, имеющих в этом деле индивидуальные интересы. Каждое решение самоуправления принимает индивидуально, и оно распространяется только на конкретный участок. Следовательно, по существу рассмотрение размера каждого функционального участка производится индивидуально.

Кто из жителей, по-вашему мнению, имеет самые большие шансы добиться пересмотра размера функционально необходимого участка земли под домом?

– Участок земли, признанный функционально необходимым для конкретного дома, должен соответствовать требованиям Закона о приватизации, правилам Кабинета министров и правилам соответствующего самоуправления о планировании территории и застройке. Как видите, если прежние размеры функционального участка не соответствуют этим требованиям, логично ожидать, что его размер должен быть пересмотрен.

Будут ли правила иметь обратную силу? То есть смогут ли жители требовать, чтобы самоуправление «отрезало» им больший участок земли, чем было определено при приватизации?

– Право требовать пересмотра размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома, согласно Закону о приватизации имеется не только у владельцев квартир, но и у владельцев земли, с которыми у дома есть отношения принудительной аренды. Если в самоуправление с заявлением обратился владелец земли, то пересмотр размера участка будет вестись по тем же правилам, что и в случае обращения собственников квартир. Как видите, при пересмотре размера участка, привязанного к дому, может и увеличиться.

Жители часто рассказывают, что при приватизации самоуправление по какой-то причине весьма неравномерно распределило общий двор между двумя-тремя и более домами. Например, одному дому досталось 80% от общей площади двора, а другому только 20%. Если один дом в такой ситуации будет доказывать, что получил при приватизации слишком большой кусок хозяйской земли, значит ли это, что «лишний» участок автоматически припишут соседям без их согласия?

– Правовое регулирование, имеющееся на данный момент, не позволяет автоматически увеличивать или уменьшать участок земли, если владельцы дома (или земли) сами этого не потребовали. Однако может случиться так, что самоуправление будет одновременно оценивать площади участков земли, признанных функционально необходимыми для каждого дома в конкретном квартале. На такой случай правила Кабинета министров говорят, что двор, спроектированный как общий двор квартала или группы домов, по просьбе жителей следует разделить между всеми дома пропорционально параметрам их застройки (пятиподъездный

дом получит большую часть земли, чем, например, трехподъездный – прим. ред.).

Какие учреждения будут рассматривать заявления жителей о пересмотре площади земельных участков под нашими домами?

– Решение о пересмотре участка земли, признанного функционально необходимым для каждого дома, принимает самоуправление, на административной территории которого находится соответствующий участок земли.

Как именно жителям нужно обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре функционально необходимого участка? Например, может ли это делать индивидуальный собственник квартиры или только представители дома, заручившиеся согласием общего собрания владельцев?

– Владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре участка земли под домом, а также высказывать свои соображения и аргументы в процессе пересмотра размера участка и оспаривать решения самоуправления только в том случае, если так решила общность собственников квартир конкретного дома. Решение должно быть принято в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности. Как видите, отдельный владелец квартиры не может обращаться с таким заявлением к властям.

Сколько общностей владельцев квартир, по-вашему, могли бы использовать правила Кабинета министров, чтобы добиться пересмотра участков земли, привязанных к их домам? В особенности этот вопрос волнует жителей, дома которых стоят на хозяйской земле.

– В распоряжении Министерства юстиции нет точной информации о том, сколько общностей владельцев квартир могли бы просить свои самоуправления о пересмотре размеров функциональных участков земли. Надо понимать, что владельцам соответствующего дома (или же земли) для начала стоит самим оценить, насколько обоснованным будет их заявление о таком пересмотре. Далее они должны созвать общее собрание собственников или устроить в доме письменный опрос, как это предусмотрено Законом о квартирной собственности. Принимая такое решение, владельцы квартир должны понимать, что на них лягут все расходы, связанные с пересмотром границ функционального участка.

По оценкам Министерства юстиции, новые правила Кабинета министров затронут 56499 владельцев квартир и 3734 владельцев земли, на которых располагается 1867 многоквартирных домов. Но это только те дома, для которых размер функционально необходимого участка земли еще не определен. Если же начнется пересмотр уже определенных участков, то новые нормативы коснутся еще 54 471 владельцев квартир и 3620 владельцев земли, на участках которых находятся 1800 многоквартирных домов. Как видите, максимальное количество домов, которые уже сегодня могут потребовать пересмотра функциональных участков земли, составляет 1800. **В**

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

АКЦИЯ!

ОКНА RENAULT QUALITY

из 5-камерного профиля по кризисным ценам!

1440	2120	1440	1420
220 €		160 €	

В цену включено: доставка, установка, внешние и внутренние подоконники

Различные виды ремонта окон и дверей

© 67381069, 29130053

MPS PLUS пр. Курземес, 156, Рига mpsplus@inbox.lv

Utori ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, теннисит, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, ЛИСТЬЕВ, СНЕГА:
Очистка территорий, подвалов и помещений.

ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ: на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN. Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

Закон о приватизации жилых домов самоуправления и государства. Важнейшее об определении и пересмотре участка земли, признанного функционально необходимым для дома.

1 статья.

(...)

20) земельный участок, функционально необходимый жилому дому – земля, на которой построен жилой дом и элементы благоустройства, коммуникации и инфраструктуры, необходимые для его содержания, обслуживания и функционирования, которые указаны на детальном плане этого земельного участка.

(...)

28 статья. Определение функционально необходимого участка земли для дома, подлежащего приватизации

(1) Площадь и границы участка земли, функционально необходимого для дома, подлежащего приватизации, определяют, если:

1) участок земли, принадлежащий государству или самоуправлению, подлежит приватизации в порядке, который устанавливается данным законом;

2) участок земли, принадлежащий государству или самоуправлению, подлежит сдаче в аренду на 99 лет в порядке, который устанавливается данным законом

3) приватизируемый дом государства или самоуправления полностью или частично находится на земле, которая принадлежит физическому или юридическому лицу.

(2) Определяя участок земли, функционально необходимый для дома, принимают во внимание нормативные акты об общем территориальном планировании, пользовании и застройке, особенно:

1) имеющуюся застройку;

2) параметры застройки;

3) правила планирования дворов;

4) то, чтобы дому был обеспечен подъезд, доступность транспортной инфраструктуры, необходимую сеть инженерных коммуникаций;

5) то, чтобы после определения участка земли, функционально необходимого дому, владелец земли мог использовать оставшуюся часть земли в соответствии с определенной целью пользования.

(3) площадь и границы участка земли, функционально необходимого для жилого дома, устанавливает дума самоуправления или ее уполномоченное учреждение, или государственное акционерное общество *Privatizācijas aģentūra*.

(4) Участок земли, функционально необходимый жилому дому, который подлежит приватизации, определяют в процессе подготовки дома к приватизации в порядке, который установлен правилами Кабинета министров.

(...)

85 статья. Пересмотр земельного участка, являющегося функционально необходимым для жилого дома

(1) Обратиться с просьбой о пересмотре земельного участка, являющегося функционально необходимым для жилого дома, могут:

1) владелец приватизированного объекта (владелец квартиры), получивший функционально необходимый участок земли в аренду на 99 лет;

2) владелец приватизированного объекта (владелец квартиры), если функционально необходимый дому участок земли принадлежит другому юридическому или физическому лицу;

3) владелец функционально необходимого участка земли, который не является владельцем приватизированного объекта.

(2) Если получено хотя бы одно заявление о пересмотре функционально необходимого дому участка земли, самоуправление одновременно оценивает и функционально необходимые участки земли других домов в рамках соответствующего квартала.

(3) Самоуправление при помощи обязательных правил определяет порядок:

1) как на его территории можно будет обращаться за пересмотром размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома;

2) как оно информирует собственников земли и владельцев приватизированных объектов, выясняет их мнение и принима-

ет решение о начале процесса пересмотра размера функционально необходимого участка земли, упомянутое в четвертом пункте данной статьи;

3) как оно будет оценивать мнения участников процесса и пересматривать площадь и границы функциональных участков земли под домом, принимая во внимание ситуацию в соответствующем квартале, и принимает решение в отношении пересмотра размера функционально необходимого участка земли под жилым домом, упомянутое в шестой части данной статьи.

(4) Решение о пересмотре размера функционально необходимого участка земли для жилого дома самоуправления принимает не позже, чем в течение шести месяцев со дня получения заявления о пересмотре. Решение в отношении начала пересмотра функционально необходимого участка земли жилого дома можно оспорить в порядке, упомянутом в Административно-процессуальном законе.

(5) Процесс пересмотра функционально необходимого участка земли для жилого дома должен быть закончен не позже, чем через два года и шесть месяцев со дня, когда решение о пересмотре функционально необходимого участка стало неоспоримым. Решение в отношении пересмотра функционально необходимого участка земли жилого дома можно оспорить в порядке, упомянутом в Административно-процессуальном законе.

(6) В случаях, упомянутых в 1-м и 2-м пунктах данной статьи владельцы квартир могут инициировать пересмотр размера функционально необходимого участка земли, выражать свое мнение и оспаривать решение самоуправления в отношении начала пересмотра или самого пересмотра размеров функционально необходимого участка земли, если такое решение приняла общность собственников квартир в соответствии с Законом о квартирной собственности.

(7) Обращение за пересмотром функционально необходимого участка земли в порядке и в случаях, установленных данной статьей, не отменяет обязанности владельца приватизированного объекта платить за аренду земли с соблюдением норм данного закона.

(...)

86 статья. Порядок, в котором определяются и покрываются расходы на пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома.

(1) Расходы на пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома, покрывают:

1) владелец приватизированного объекта (владелец квартиры) – за пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома, находящегося в его пользовании – пропорционально идеальной части общей собственности, входящей в состав приватизированного объекта;

2) владелец земельного участка, который инициировал пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома.

(2) Расходы на пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома, владелец приватизированного объекта или владелец земли имеет право покрывать в течение трех лет со времени получения платежного поручения, соблюдая условия четвертой части данной статьи.

(...)

(4) Административные расходы, которые необходимы для того, чтобы принять решение в отношении начала пересмотра размера функционально необходимого участка земли жилого дома, упомянутое в четвертой части 85-й статьи данного закона, а также расходы на выяснение мнений владельцев приватизированных объектов и владельцев земли, покрывает самоуправление.

(5) Самоуправление собственными обязательными правилами определяет порядок:

1) в каком подсчитывается плата за пересмотр функционально необходимого жилого дому участка земли (расходы на организационные и технические работы, которые проводятся, чтобы пересмотреть размер функционально необходимого жилого дому участка);

2) в каком совершаются платежи за пересмотр размера участка земли, признанного функционально необходимым для жилого дома.

ПОРЯДОК НЕОБХОДИМ ДЛЯ ПРИ

1. Правила определяют порядок, в котором в процессе подготовки к приватизации определяется размер функционально необходимого жилого дому земельного участка (в дальнейшем – функционально необходимый земельный участок).

2. Функционально необходимый земельный участок для конкретного приватизируемого здания в этих Правилах определяют с учетом критериев, указанных в 28-м параграфе второй части закона «О приватизации жилых домов самоуправлений и государства».

3. В функционально необходимый земельный участок включается земля, на которой полностью или частично находится конкретное жилое здание, а также необходимые для его содержания, обихоживания и функционирования элементы инфраструктуры, благоустройства и коммуникаций.

4. При определении площади функционально необходимого земельного участка учитывается плотность застройки и показатель зеленой зоны.

5. При определении функционально необходимого земельного участка в дополнение к условиям, упомянутым в 4-м пункте этих правил, учитывается также количество этажей и квартир в конкретном жилом здании.

6. В функционально необходимый земельный участок может быть включена зеленая зона, которая в соответствии с нормативными актами о всеобщем территориальном планировании, использовании и застройке не считается общественным местом.

7. Чтобы обеспечить соответствие функционально необходимого земельного участка условиям, упомянутым в пунктах 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 17, площадь соответствующего участка может быть меньше, чем минимальная площадь нового участка земли, установленная самоуправлением при территориальном планировании. Это допустимо, если обеспечен доступ к прикрепленному жилому зданию, а также к необходимым для его содержания, обихоживания и функционирования элементам инфраструктуры, благоустройства и коммуникаций.

8. Внутренний двор отдельного приватизируемого дома (внешняя застройка жилого дома, которую ограничивают сво-

РАЗДЕЛЬНАЯ СО

Председатель общества собственников должен отдать хозяину участка

Этой осенью в Латвии обсуждают Закон о раздельной собственности, по которому планируется разрешить владельцам квартир выкупать хозяйскую землю под домами, даже если хозяин участка не согласен. Главное для жильцов – принять решение большинством голосов и обратиться к представителям власти. Известна и цена выкупа: кадастровая стоимость участка под домом плюс 18%, как компенсация хозяину за принудительный выкуп.

Законопроекту предстоит долгий путь, обсуждения и дискуссии в Сейме. Возможно, что в результате условия выкупа хозяйской земли полностью изменятся. Но что думают о варианте, предложенном Министерством юстиции, собственники квартир? Вот какое любопытное письмо мы получили от В. Никольского, председателя правления рижского *DzīKS Ziemeļnams*:

«Если Закон о раздельной собственности будет принят в том виде, в каком он задуман Министерством юстиции, то собствен-

Правила Кабинета министров № 522

ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНО
ДИМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ВАТИЗИРУЕМОГО ЖИЛОГО ДОМА

бно стоящие или соединенные дома и которая предназначена для удовлетворения первичных и хозяйственных нужд жильцов) включается в функционально необходимый земельный участок.

9. Если внутренний двор спроектирован и построен, как двор квартала или группы домов, то его можно разделить и включить в функционально необходимые земельные участки домов соответствующего двора пропорционально параметрам застройки этих домов.

10. Внешний двор приватизируемого жилого дома (прилегающая к жилому дому территория с различными элементами благоустройства и озеленения, которая напрямую граничит с улицей или дорогой) включается в функционально необходимый земельный участок, если в соответствии с нормативными актами о всеобщей территориальной планировке, использовании и застройке он не является общественным местом.

11. Элементы благоустройства, связанные с жилым домом, в том числе детские игровые площадки, места отдыха взрослых людей, площадки для мусорных контейнеров и необходимые для жителей дома места автостоянок включают в функционально необходимый земельный участок, если в соответствии с нормативными актами о всеобщей территориальной планировке, использовании и застройке упомянутые элементы благоустройства не считаются общественными местами.

12. При определении функционально необходимого земельного участка обеспечивают, чтобы с него имелся доступ к улице, дороге или подъездному пути. Соответствующую улицу, дорогу или подъездной путь можно включить в функционально необходимый земельный участок только если они в соответствии с нормативными актами о всеобщей планировке, использовании и застройке не являются общественными местами.

13. Если улица, дорога или подъездной путь построены в красных линиях или на детальном плане обозначены как новая улица, дорога или подъездной путь с красными линиями, то эта улица, дорога или подъездной путь не могут быть включены в функционально необходимый земельный участок, за исключением случая, когда они прикреплены к жилому дому в качестве

необходимого элемента инфраструктуры, благоустройства или коммуникации.

14. При определении функционально необходимого земельного участка владельцу земли выделяют оставшуюся часть земельного участка, которая на территориальном плане соответствующего самоуправления отвечает определенным условиям использования и обустройства.

15. Если при определении функционально необходимого земельного участка оставшаяся часть земельного участка меньше, чем определено при территориальном планировании соответствующим самоуправлением, чтобы образовать новый участок земли, однако этот участок отвечает другим требованиям, определенным территориальным планом для использования или застройки участка земли, то эту оставшуюся часть земельного участка выделяют владельцу земельного участка, определяя для нее цель использования недвижимости и обеспечивая доступ к ней.

16. Если, определяя функционально необходимый земельный участок для жилого дома, в соответствии с пунктами 14 и 15 этих Правил невозможно выделить владельцу земли оставшуюся часть земельного участка, в таком случае, учитывая особенности соответствующего земельного участка, этот остаток разделяют между всеми прилегающими функционально необходимыми земельными участками в границах квартала пропорционально параметрам их застройки.

17. Если оставшуюся часть земельного участка нельзя выделить землевладельцу, включить в функционально необходимый участок земли, а также невозможно использовать в соответствии с территориальным планированием конкретного самоуправления и условиями застройки, о дальнейших возможностях использования этой земли самоуправление может решить в порядке, определенном в нормативных актах о территориальном планировании самоуправления, выяснив до того точку зрения землевладельца.

18. После определения функционально необходимого земельного участка учреждение, уполномоченное думой, или же ГАО *Privatizācijas aģentūra* готовит для утверждения проект функционально необходимого земельного участка.

19. Проект функционально необходимого земельного участка, это графический материал, подготовленный в цифровом виде в формате векторных данных в системе латвийских геодезических координат или, если недоступны векторные данные, в конкретном масштабе на картографическом основании, отображающем топографическую ситуацию поверхности (в дальнейшем – проект). В проекте надо указать:

19.1. графическое изображение границ функционально необходимого земельного участка;

19.2. площадь функционально необходимого земельного участка;

19.3. кадастровое описание и графическое изображение участка земли, на котором находится функционально необходимый земельный участок или его часть;

19.4. площадь, которую функционально необходимый участок земли или его часть занимает на конкретной территории и оставшуюся площадь.

20. Для разработки проекта можно пригласить сертифицированных землеустроителей.

21. Проект утверждает дума местного самоуправления, или уполномоченное ею учреждение, или ГАО *Privatizācijas aģentūra* – после согласования проекта с местным самоуправлением. О решении об утверждении проекта функционально необходимого земельного участка сообщается в соответствующие самоуправления или в ГАО *Privatizācijas aģentūra*.

22. Самоуправление, рассматривая площадь функционально необходимого земельного участка в соответствии с регламентирующими приватизацию жилых домов государства и самоуправления нормативными актами, соблюдает упомянутые в этих документах требования.

23. При рассмотрении земли, включенной в функционально необходимый земельный участок, не пересматривается та ее часть, которая в порядке, определенном законом «О приватизации жилых домов самоуправления и государства» передана во владение собственникам квартир.

МНЕНИЕ

БСТВЕННОСТЬ: ПЛАНЫ НЕВОПЛОТИМЫ В ЖИЗНЬ?

енников: «Каждый старик в нашем доме за то, чтобы выкупить землю, свою пенсию за четыре года!»

ники земли под нашим домом получают полмиллиона евро, даже не пошевелив пальцем. Кадастровая стоимость 1273 кв. метров частной земли под нашим домом составляет в настоящее время 405 731 евро, и если к этой сумме добавить еще коэффициент в 18%, предлагаемый Минюстом, то как раз получится полмиллиона.

То есть каждый собственник 62-квартирного жилого дома должен будет заплатить за хозяйскую землю в среднем около 8 тыс. евро. И это – принимая во внимание кадастровую стоимость по состоянию на 1 января 2015 года, а ведь никто не может гарантировать, что накануне принятия закона кадастровая стоимость не возрастет еще на несколько десятков тысяч евро. Спрашивается, каким образом собственники земли при помощи госчиновников добились увеличения кадастровой стоимости земли в несколько раз, при этом не вложив в участки ни цента? А теперь еще и государство решило меня осчастливить и дать мне «шанс» совершить спекулятивную сделку, купив землю не только по нереальной кадастровой стоимости, но еще и с наценкой 18 процентов – так, на всякий случай.

Хотелось бы спросить авторов предлагаемого проекта Закона о прекращении раздельной собственности, откуда они

списали 15-ю статью, предусматривающую норму, по которой владелец квартиры обязан в течение трех месяцев со дня принятия общим собранием решения о выкупе земли, внести на депозитный счет присяжного судебного исполнителя свою часть стоимости земли? В нашем конкретном случае каждый жилец должен вынуть из подушки восемь тысяч евро и перечислить их благодетелям. Возможно, это практикуется где-нибудь в Норвегии, Швеции или в Арабских Эмиратах, но для наших людей это совершенно нереально. Так, казалось бы, зачем писать заранее нереальные вещи?

Думаю, что это хорошо замаскированная форма повышения арендной платы. Ибо проектом закона предусмотрено, что, если собственники квартир не способны сразу оплатить свою долю «счастья», то они должны будут перечислять землевладельцу штраф в размере 6% от суммы долга в год. Но это не те 6%, которые многие из нас и сегодня платят за аренду, а это 6% от кадастровой стоимости плюс 18 процентов, которые Минюст заложил в свои предложения! Конечно, такую высокую кадастровую стоимость имеет земля далеко не под всеми домами в Риге, но ведь и там живут люди!

Полным абсурдом является и то, что люди должны будут купить за большие деньги не конкретный участок земли, которым могут распорядиться по своему усмотрению, а некую бумажку, которая будет свидетельствовать о том, что он якобы стал собственником непонятно чего. Например, в нашем доме больше половины жильцов вообще никогда не наступили ни одной ногой на частную землю, а теперь с благословения наших мудрейших чиновников за их гениальную идею они должны будут выложить сумму равную пенсии, получаемой за четыре года. То есть четыре года им надо все свои пенсии отправлять хозяевам земли, многие из которых сомнительным образом оказались владельцами этого лотерейного билета.

Не надо забывать и о том, что, став собственниками столь «шикарной» покупки, будущие многочисленные собственники земли и в дальнейшем не будут освобождены от уплаты налога на землю в размере 1,5 процентов (по планам Рижской думы на 2016 год). Думается, что по отношению к жильцам многоквартирных домов старой постройки было бы справедливо со стороны государства не менять кадастровую стоимость земли, а для новостроек и новых покупателей цену выкупа участка, так и быть, можно привязывать к рыночной стоимости». В

Часто бывает, что уровень шума вроде бы невысок, а ощущение такое, будто голова вот-вот взорвется. Возможно, за вашим окном висит кондиционер или стоит морозильная установка магазина. Эти устройства издадут шумы низких частот.

ШУМ ПО СОСЕДСТВУ МЕШАЕТ СПАТЬ!

А. ШЕВЧЕНКО

Источники шума бывают разными – это и громкий сосед за стенкой, и вентиляция магазина за окном, и грохот мусоровоза. В Латвии существуют разные учреждения, куда измученный житель имеет право обратиться за помощью.

Наши будни нельзя представить без звуков: мы разговариваем и слышим, звуки помогают нам ориентироваться. Однако громкий и импульсивный шум, как правило, производит человек. И это может обратиться против него самого, поскольку шум считается фактором загрязнения окружающей среды и при длительном воздействии может повредить вашему здоровью.

От шума можно заболеть

Под бытовым шумом по большей части мы понимаем шум, который создают, например, соседи. Причиной такого шума чаще всего становится музыка или ремонтные работы. Вредны ли это назойливые звуки для окружающих? Оказывается, вредны!

Всемирная организация здоровья в 2009 году указала категории людей, которым ночные шумы вредят больше всего. В группу риска входят:

- дети
- пожилые люди
- беременные
- хронические больные
- сменные работники.

Врач-гигиенист Майя Шнепсте из Отдела общественного здоровья Инспекции здоровья в интервью *Ivportals.lv* рассказала:

– Шум – это психосоциальная проблема. Одному человеку приятно слушать громкую музыку и разговоры, другого это выводит из себя. Наш слух быстро адаптируется, поэтому к небольшим шумам мы привыкаем, вскоре перестаем слышать машины или поезда. Однако внезапные и очень громкие шумы, например, звук двигателей самолета, мы переносим намного хуже.

Высокочастотные шумы (тот же звук пролетающих самолетов) хорошо изучены. Ученые знают, что такие звуки могут вызвать проблемы со

здоровьем. А вот влияние бытовых шумов исследовано куда меньше.

– Если шум продолжается в течение одной ночи или даже недели, то последствий не будет, – говорит врач, – но если ситуация повторяется в течение полугода или года, то человек может потерять работоспособность, у него начнутся проблемы с концентрацией внимания. Можно сказать, наступает его социальная изоляция.

Борьба во сне

Наше правительство давно приняло нормативы о допустимом уровне шума, их можно найти в правилах Кабинета министров № 16, в четвертом приложении. В жилых помещениях и спальнях шум не должен превышать следующих значений:

- днем с 7.00 до 19.00 – до 35 dB (A);
- вечером с 19.00 до 23.00 – до 35 dB (A);
- ночью с 23.00 до 7.00 – до 30 dB (A).

Эти величины были выбраны не случайно. В рекомендациях Всемирной организации здоровья сказано, что шум на уровне 30 dB (A) не может разбудить спящего человека. Если звук становится громче, человек может и не проснуться, но отреагирует. Доктор Шнепсте сравнивает это с борьбой – при шуме сердце спящего человека начинает биться быстрее, он ворочается, будто и в самом деле борется с неожиданной помехой.

Что делать с низкими частотами?

Часто бывает, что уровень шума вроде бы невысок, а ощущение такое, будто голова вот-вот взорвется. Возможно, за вашим окном висит кондиционер или стоит морозильная установка магазина. Эти устройства

издают шумы низких частот. Врач-гигиенист говорит:

– Поскольку общий шумовой фон невысок, такие низкочастотные шумы хорошо слышны и вызывают неприятные ощущения. При замерах шума оказывается, что нормы не превышены. Шум едва слышен, а люди его буквально «нутром чувствуют».

В таких случаях страдающим жителям нужно обращаться в Инспекцию здоровья.

– Часто мы можем добиться решения проблемы, – говорит доктор Шнепсте. – В прошлом году мы получили 95 заявлений о шуме в жилых помещениях, и многие жалобы были связаны именно с низкочастотными звуками.

На такой случай помогут и нормы правил Кабина, относящиеся к внешним непрерывным шумам. Их громкость не должна превышать 55 dB (A). В таких случаях Инспекция здоровья проводит замеры на балконах, террасах и т. п.

Если Инспекция здоровья во время проверки обнаруживает, что уровень шума – внутреннего или внешнего – превышен, нарушитель должен устранить источник беспокойства соседей. В соответствии с 13 пунктом правил Кабина № 16 ответственность за такие нарушения несет лицо, которое владеет, управляет или пользуется устройством, из-за которого были превышены нормативы по шуму. Соответствующее лицо обязано покрыть все расходы, связанные с замерами шума.

Полиция готова вмешаться

Теперь следующий вопрос: что делать с соседями? Громкие голоса, хлопки дверями, лай собак, включенные на полную громкость радио или телевизор... Постоянные шумы по соседству могут вызвать раздражение, агрессию или тревогу. Ученые давно знают, что люди воспринимают шумы по-разному. Для особо тонких натур звуки за стенкой могут стать настоящей пыткой.

Ситуация осложняется тем, что откровенный разговор с шумными соседями может полностью испортить и отношения, и настроение. Обиженный



житель уходит в расстройстве и начинает задумываться о мести.

Но не спешите с опрометчивыми поступками. Общественный порядок в жилых домах должно обеспечивать самоуправление. Если вам мешает громкий шум (независимо от времени суток), нужно звонить в муниципальную полицию. Имейте в виду, что полицейские не станут измерять уровень шума, а соберут показания соседей и постараются сами сориентироваться в ситуации.

Инесе Криевина, специалист по общественным отношениям Рижской муниципальной полиции, рассказывает:

– Полиция всегда советует жителям перво-наперво переговорить и попробовать решить проблему самостоятельно. Нашим работников стоит вызывать только в случае, если переговоры провалились.

В случае, если шумит сосед, работники полиции выяснят обстоятельства и примут заявления жителей других квартир. Инесе Криевина говорит, что для привлечения шумного жильца к ответственности необходимо получить показания нескольких соседей, а также заявления от них:

– Ведь мы должны увериться, что таким образом соседи не мстят друг другу за прежние обиды.

За шумное поведение жителя могут и наказать. В понимании Латвийского административного кодекса крики, музыка и проч. является мелким хулиганством.

Аттракцион «Дрель на ночь»

Еще один интересный вопрос, это ремонт за стенкой, а особенно – любимый мужчинами аттракцион «Дрель в полночь». В таких случаях страдающие соседи тоже могут приглашать муниципальную полицию. Также жители имеют все основания на жало-

ваться полицейским на соседа, затеявшего поздно вечером громкие работы во дворе (например, если он пилит дерево).

Много ограничений по шуму предусмотрено и в правилах самоуправления. В Риге действуют обязательные правила № 125, согласно которым ремонт и строительные работы, связанные с повышенным уровнем шума (сверление, ковка, стук), позволено начинать только с согласия владельцев дома или управляющего. Причем нужно письменно договориться о дате, месте и специфике работ.

Если работники муниципальной полиции Риги обнаруживают, что строительные работы согласованы с Рижской стройуправой, но все равно мешают покою жителей, то акт о нарушении пересылают именно в Стройуправу. Она может оценить ситуацию и даже запретить дальнейшее строительство.

Все жалобы в Инспекцию здоровья

Итак, подведем итоги. Если шумят беспокойные соседи, нужно звонить в муниципальную полицию. Если шум вызван хозяйственной деятельностью, устройствами или транспортными средствами, жители должны обращаться в Инспекцию здоровья (ул. Кляяну, 7, Рига, LV-1012, 67819671).

Жители имеют право письменно требовать, чтобы инспекция произвела замеры шума. В заявлении необходимо указать суть проблемы, имя и фамилию заявителя, адрес и контактную информацию и поставить свою подпись.

Однако Инспекция здоровья не может помочь, если спать вам мешает, например, громкий мусоровоз. В таких случаях лучше всего переговорить с домоуправлением. **B**