

Делаем Вместе!

№11 (87), ноябрь

**УПРАВЛЯЮЩИЙ ПРИСЛАЛ СМЕТУ
НА ОБСЛУЖИВАНИЕ! Стр. 6–7**
Что до 14 декабря должны сделать жители,
чтобы повлиять на квартплату в следующем году?

**НОРМУНД ТАЛЦИС:
«ТАРИФ БУДЕТ СНИЖАТЬСЯ!»**
На предприятии *Rīgas siltums* обещают
большие перемены. Будут новые
котельные и снижение платы на 5% **Стр. 4**

ste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах



СКАНДАЛЬНЫЕ КВАРТИРНЫЕ КРАЖИ В КЕНГАРАГСЕ

**Жительница: «Полгода вор
ходил ко мне как на работу!»**
**Почему злодеи так легко
проникают в наши жилища?**

Стр. 12



Внимание!

**Некоторые заплатят
в СЕМЬ РАЗ БОЛЬШЕ!**

**Как поступить, чтобы с вас
не потребовали 350 евро вместо 50?**

**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
В РИГЕ!**

Стр. 10–11

ПОДПИШИСЬ ПРОТИВ ПОВЫШЕНИЯ КВАРТПЛАТЫ!

Начиная с 1 июля 2016 года, правительство планирует применять подоходный налог на услуги обихозяйствования и управления жильем. Мы уже сообщали, что данные поправки к Закону об НДС понадобились коалиции для того, чтобы увеличить доходы оскудевшего государственного бюджета. Эксперты подсчитали, что в случае введения НДС на обслуживание, каждый хозяин квартиры переплатит государству около 50-80 евро в год. Потянем ли мы это?

На общественной платформе *Manabalss.lv* (www.manabalss.lv) начат сбор подписей против того, чтобы услуги по управлению жилыми домами были обложены НДС по полной ставке, что неизбежно приведет к 10-про-

центному повышению квартирных счетов.

Инициатор сбора подписей Янис Кузинс, председатель Латвийского объединения профсоюзов, говорит: «Мы хотим, чтобы управление об-

лагалось НДС по пониженной ставке. Это единственное, что может смягчить удар по миллиону жителей Латвии!»

Подписаться под требованием, чтобы Сейм рассмотрел применение пониженного НДС, могут все граждане Латвии. Для этого достаточно пройти на портал *Manabalss.lv*, зарегистрироваться при помощи интернет-банка и оставить свой голос. В случае, если инициативу поддержит более 10 000 жителей страны, парламент будет обязан рассмотреть ее и дать своим избирателям ответ. **B**

ЗА МУСОР ЗАПЛАТИМ НА ЧЕТВЕРТЬ БОЛЬШЕ...

В октябре на мусорном полигоне *Getliņi EKO* запущен современный завод по сортировке отходов. Казалось бы, теперь наш мусор пущен в дело и даже приносит прибыль, поэтому можно надеяться. Но вот какое странное дело: руководители свалки немедленно подали в Государственную комиссию проект, прося разрешить 24-процентное повышение тарифа!

До сих пор мусорный полигон принимал отходы жителей Риги и Рижского района по цене 27,54 евро за тонну, однако уже с 1 февраля 2016 предполагается повысить этот тариф до 34,37 евро за тонну. В заявке, полученной Регулятором, внушительный рост объясняется именно тем, что с октября на свалке начал работать сортировочный центр. Оказывается, услуги сортировки *Getliņi* собираются закупать

по внешнему договору, а это стоит денег. Вдобавок на территории полигона необходимо построить биореактор для переработки части отходов.

Интересно получается! Сначала на территории городской свалки строят частный завод за 10,2 миллиона евро, а потом заставляют жителей расплачиваться за его услуги на полную катушку. Учитывая, что каждый год *Getliņi* принимают около 300 000 тонн

мусора, полигон может получить дополнительно до 1,9 миллионов евро в год только за счет повышения тарифов. А ведь на сортированном мусоре тоже кто-то заработает...

Большая опасность для жителей заключается не только в том, что стоимость захоронения отходов вырастет, но и в том, что одновременно с полигоном цены на свои услуги могут поднять и операторы по вывозу мусора. По крайней мере, именно так и произошло совсем недавно, в середине 2014 года, когда *Getliņi* объявили о предыдущем повышении тарифа на 37,44 процента.

Как видите, стоимость обслуживания отходов повышается в Риге регулярно и довольно стихийно. **B**

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%

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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

ПИСЬМО А ВДРУГ Я ЛИШУСЬ КВАРТИРЫ?

Важный вопрос о возможном выкупе земли



«Я прочитал в вашей газете о том, что Министерство юстиции готовит проект Закона о прекращении раздельной собственности, по которому жителям предложат выкупить хозяйскую землю под домами. Цена участка якобы будет равняться 118 процентам от его кадастровой стоимости, а решение о выкупе должно принимать общее собрание собственников. Меня это очень беспокоит! Я – одинокий пенсионер, никакая земля мне не нужна! Боюсь, что соседи проголосуют за выкуп, а я не смогу расплатиться и в результате за долги останусь без квартиры. Что ответит мне ваше Министерство юстиции?»

Отвечают специалисты Министерства юстиции:

– Волнение жителей понятно, но наши исследования показывают, что стоимость выкупаемой земли, если разделить ее на квартиры каждого дома, не будет особенно высокой. Она точно не превысит стоимости самой квартиры! В соответствии с информацией Государственной земельной службы, средний взнос собственника квартиры в 90-квартирном доме может составить 200–800 евро в зависимости от величины квартиры и функционального участка, который придется выкупить. В свою очередь, средний взнос собственника квартиры в 45-квартирном доме может колебаться от 400 до 1600 евро.

Вдобавок важно принимать во внимание тот факт, что если в распоряжении владельца квартиры не

«Средний взнос собственника квартиры может колебаться от 200 до 1600 евро».

окажется нужной суммы, у него будет право расплачиваться с бывшим собственником участка в течение 10 лет со дня выкупа земли. Бывший собственник участка не будет иметь права требовать у жильца денег быстрее или в течение этих 10 лет обращаться принудительное взыскание на квартиру такого человека. По этой причине Министерство юстиции полагает, что у читателя нет никакого риска потерять квартиру из-за возможного решения соседей о выкупе земли. **B**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Akeju 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

SALASPILS SILTUMS НЕ ПРАВ?

Суд повторно признал, что жители не должны оплачивать долги по графику, который навязан им под угрозой отключения тепла

В Саласпилсе продолжается интереснейший суд между горожанами и предприятием *Salaspils siltums*. Напомним, что поставщик теплоэнергии требует, чтобы жители пяти многоквартирных домов выплатили долги, которые якобы накопились за ними до 2012 года, когда дом обслуживало предыдущее домоуправление. Однако владельцы квартир возражают: «Сначала покажите документы, которые подтвердят, что наши дома должны эти 120 тысяч евро!»

Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* переняло управление пятью многоквартирными домами в Саласпилсе почти четыре года назад. Состояние домов было незавидным: по заверениям представителей *Salaspils siltums*, их жители задолжали за тепло более 120 тысяч евро. Но сами жители утверждали, что честно оплачивали счета предыдущей управляющей компании *Enerģētiku 33*, однако управляющий просто не перечислил их платежи по назначению.

Как видите, положение было критическое. С одной стороны, большинство жителей уже расплатилось по тепловым счетам с прежним управляющим, с другой стороны *Salaspils siltums* требовал, чтобы долг в 120 тысяч евро был выплачен снова, иначе домам обещали отключить тепло на всю зиму.

Испугавшись угроз поставщика теплоэнергии, в 2012 году жители проголосовали за то, чтобы с *Salaspils siltums* был заключен график постепенной оплаты долга. Они даже успели выплатить поставщику 24 тысячи евро из общего накопительного фонда своих домов. Однако домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, перенявшее бедствующие дома, решило пойти законным путем и обратилось в суд.

Управляющий потребовал, во-первых, признать недействительным соглашение о постепенной оплате старого долга, подписанное жителями под угрозой отключения тепла. Во-вторых, управляющий просил наложить запрет на отключение отопления и горячей воды в пострадавших домах

«Поставщики не могут шантажировать жителей отключением услуг. Прежде чем требовать уплаты долга, необходимо доказать его существование».

до окончательного решения суда по долгу.

– Суд первой инстанции признал соглашение о выплате долга недействительным, – говорит Игорь Трубка, председатель *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Как и ожидалось, *Salaspils siltums* обжаловал решение, но окружной суд отклонил апелляцию предприятия. Думаю, что поставщик тепла обжалует это решение в Верховном суде, поэтому тяжба продлится еще год или два. Но очень надеюсь, что Верховный суд согласится с решением окружного суда и освободит жителей от навязанного им обязательства оплачивать чужие долги.

Кстати, недавно *Salaspils siltums* обратился в суд с просьбой снять запрет на отключение теплоэнергии в пяти домах под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Предприятие по-прежнему считает жителей этих многоэтажек должниками и пытается наказать их лишением отопления и горячей воды. Но суд отключения повторно не разрешил, и это тоже победа управляющего.

– В решении окружного суда сказано, что *Salaspils siltums* не только не имеет права требовать, чтобы жи-

тели сообщали оплачивали долги, якобы накопленные их соседями до 2012 года, но и должен вернуть домам 24 тысячи евро, уже уплаченные из общедомовых фондов по незаконно составленному графику, – подчеркивает Игорь Трубка.

Таким образом управляющей организации *Rīgas namu apsaimniekotājs* удалось доказать, что поставщики не могут шантажировать жителей отключением услуг. Прежде чем требовать уплаты долга, необходимо доказать его существование. В домах же в Саласпилсе новому управляющему не удалось получить у своего предшественника документы, которые подтверждали бы наличие долга за конкретными квартирами.

– Это значит, что после вступления решения суда в силу предприятию *Salaspils siltums* придется взыскивать долг не с жителей, а со старого управляющего этих пяти домов, – говорит Игорь Трубка. А организация *Enerģētiku 33*, в свою очередь, сможет обратиться в суд против тех жителей, которые задолжали за тепло до 2012 года, если только сможет доказать, что такие должники в домах действительно существуют. **В**

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



ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 13
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. 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 15 декабря

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

МЕНЯЕМ ОПЫТ 25 ЛЕТ

во всем доме старые квартирные счетчики на приборы С класса

с возможностью беспроводного считывания

Учет воды БЕЗ коррекции

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Reg. 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

НОРМУНД ТАЛЦИС: «СКОРО ТАРИФ ПОНИЗИТСЯ!»

Когда в Риге построят четыре новых котельных и почему это выгодно для жителей?

А. ШЕВЧЕНКО

К 2017 году в Риге обещают снова снизить тариф на теплоэнергию. К этому времени предприятие *Rīgas siltums* намерено закупать еще больше тепла, произведенного не на газе, а на экологической щепе. Мы решили разобраться, чьи мегаватты будут согревать наши жилища к 2017 году и какую пользу почувствуют от перемен жители.

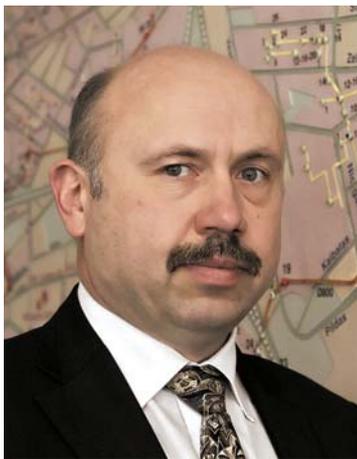
Сегодня часть тепла предприятие *Rīgas siltums* производит в собственных котельных, работающих в основном на таком экологическом топливе, как щепа. Но большую часть теплоэнергии городские теплосети закупают у *Latvenergo* (для этого предприятия тепло является дополнительным продуктом, который производится в процессе когенерации вместе с электричеством).

Нормунд Талцис, председатель правления *Rīgas siltums*, рассказал, что согласно Закону об энергетике городское предприятие постоянно проводит сравнение цен и закупает теплоэнергию по принципу экономической постепенности:

– Сначала мы покупаем для рижан самую дешевую теплоэнергию и только потом ту, которая подороже. До сих пор мы старались снижать тариф при помощи строительства собственных теплоцентралей, которые работали бы на недорогой щепе. Так, в 2013 году мы построили свои ТЦ в Засулауксе и Зиепниеккалнсе. Хочу заметить, что в этих котельных применены самые передовые технологии, которые будут себя оправдывать еще долгие годы. Открытие двух «зеленых» ТЦ позволило нам снизить общегородской тариф на 3%.

Это значит, что дешевая щепа действительно очень выгодна. Но все-таки на этом топливе сегодня производится не более 10% теплоэнергии, необходимой для Риги. Остальные 90% производит *Latvenergo* в газовых котлах. Пришлось совету *Rīgas siltums* задуматься над тем, каким путем идти дальше, чтобы понизить тариф на тепло для горожан.

– Например, у меня часто спрашивают, можно ли на других ТЦ *Rīgas siltums* использовать щепу, – говорит Нормунд Талцис. – Мы такую возможность рассматривали. Оказалось, что само оборудование для производства



Нормунд Талцис, председатель правления *Rīgas siltums*

теплоэнергии из щепы такое дорогое, что устанавливать его выгодно только в котельных, которые производят тепло круглый год. Сегодня практически все такие котельные *Rīgas siltums* уже переведены на щепу, осталась только небольшая теплоцентраль на улице Керамикас. Там мы хотели бы открыть котельную на щепе в течение ближайших 10 лет.

«Много лет назад, в 1996 году, когда *Rīgas siltums* начало работу, потери в сетях составляли 1,1 миллион мегаватт-часов, а в прошлом финансовом году – всего 419 тысяч мегаватт».

– Значит, возможности производства дешевого тепла исчерпаны?

– Все нет, в мире постоянно придумывают что-то новое. Недавно мы были по обмену опыта в Германии, там производят тепло даже из отходов деревообработки, из старой мебели, деревянных домов и даже железно-

дорожных шпал. В Риге теоретически такое тоже можно делать, но пока нет нужды – остатков ненужного дерева у нас не так много, как в Германии, да и щепа намного дешевле.

– Но все-таки вы обещаете понижение тарифа на 5%...

– Да, с этой целью мы инвестировали средства в совместное предприятие, которое займется строительством в Риге двух новых котельных на щепе. Их планируется сдать в эксплуатацию в 2017 году. Общая установленная мощность этих котельных – 96 мегаватт. Они будут производить дешевую теплоэнергию, следовательно, рижан ожидает новое понижение тарифа. Мы предполагаем, что сможем понизить общий тариф на 5%.

– Почему *Rīgas siltums* сам не мог реализовать этот проект, а привлек коммерческих партнеров?

– У нас не было необходимого финансирования и земли. В результате мы одну котельную построим на своей земле, вторую – на земле партнеров.

– Значит ли это, что *Rīgas siltums* будет производить меньше теплоэнергии в собственных котельных?

– Нет, это значит, что *Rīgas siltums* будет закупать меньше теплоэнергии у *Latvenergo*, потому что новые котельные будут обслуживать районы, которые теперь получают тепло от ТЭЦ этого предприятия. Мы уверены, что новые котельные на щепе смо-

гут успешно конкурировать с газовыми и когенерационными котлами *Latvenergo*.

– А может, в таком случае Рига должна построить еще несколько своих котельных на щепе?

– Согласен, это было бы хорошо. Но для строительства необходимы



разрешения Министерства экономики. Сейчас такие разрешения имеются у нескольких коммерсантов. Нам точно известно, что на правом берегу Даугавы будут построены еще две котельные на щепе общей мощностью 40 мегаватт. Если они смогут давать более дешевое тепло, чем *Latvenergo*, то *Rīgas siltums* будет его закупать и сможет еще значительно понизить городской тариф на теплоэнергию.

– А скажите, правда ли, что 20% тепла теряется по пути к потребителю и все мы обязаны оплачивать эти теплопотери?

– Отчасти это правда, потому что закон позволяет производителям включать в тариф потери теплоэнергии в сетях в размере до 20%. Но в реальности мы в Риге снизили эти потери до 12%. И в тариф для рижан включаются именно реальные потери, а не максимальные, разрешенные законом!

– А нельзя ли еще сократить эти потери?

– Нам, конечно, есть, к чему стремиться. Теоретически подсчитано, что у *Rīgas siltums* есть возможность снизить потери в сетях до 10,5%.

– Интересно, сколько рижане экономят, когда этот показатель будет достигнут?

– Много лет назад, в 1996 году, когда *Rīgas siltums* начало работу, потери в сетях составляли 1,1 миллион мегаватт-часов, а в прошлом финансовом году – всего 419 тысяч мегаватт. Как видите, за двадцать лет мы снизили потери более, чем в два с половиной раза. При этом длина теплотсетей составляет 800 километров, и

ясно, что совсем избежать потерь при поставке тепла с ТЭЦ до потребителей нельзя. Это чистая физика!

– Какие планы у *Rīgas siltums* в будущем году?

– Каждый год мы заранее планируем замену участков теплосетей, которые находятся в плохом состоянии. Принимая во внимание то, что Рижская дума планирует привести в порядок улицы Бривибас и Лацплеша, летом 2016 года мы будем менять участки магистралей в районе улиц Лацплеша и Гертрудес, а также в районе улицы Чака. Как говорится, ждите дорожных пробок.

– Пробками рижан не испугаете! Лучше скажите, остаются ли в столице дома, из-за долгов жителей отключенные от центрального теплоснабжения?

– Во всей Риге имеется только 10 таких домов, причем их число год от года практически не меняется. Обычно в ноябре-декабре жители все-таки находят деньги, чтобы расплатиться со старыми долгами и подключить центральное отопление.

– А как рижане этим летом расплачивались за тепло, полученное в прошлом отопительном сезоне?

– Летом жители действительно расплачивались по долгам, но не слишком активно. А ведь прошлая зима выдалась сравнительно теплой и тариф на отопление из-за снижения стоимости газа был в среднем на 19% меньше, чем годом ранее. Платежная дисциплина должников улучшилась только в конце сентября, зато к 1 октября люди оплатили даже больше просроченных счетов, чем делали это в предыдущие годы. **B**

КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ... В НАСЛЕДСТВО!

Читательница попала в чудовищную ситуацию: потеряв близкого человека, она вынуждена расплачиваться за его мнимые коммунальные долги

Вот уже много месяцев в Латвии действуют правила Кабинета министров, позволяющие управляющему выставить счет за общедомовые потери воды собственникам тех квартир, которые вовремя не сдали показания счетчиков или не верифицировали учетные приборы в жилищах. Увы, но время показало, что норма закона наказывает не только злостных нарушителей, но и честных жителей.

На днях мы получили очередное письмо от нашей читательницы, которой домоуправление выставило дополнительный счет за воду почти на 1000 евро. Как не оказаться в подобной ситуации?

«Являюсь давней и постоянной читательницей вашей газеты и не могу не обратиться к вам за советом, – пишет Мария К. – Речь пойдет (уже в который раз) о начислении разницы счетчиков воды в многоквартирном доме.

Мой отец являлся единственным владельцем квартиры в Риге, обслуживаемой домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks*. Будучи очень организованным человеком, он ежемесячно подавал показания счетчиков и строго в срок оплачивал все счета за коммунальные и прочие услуги, т.е. проявлял себя как ответственный собственник. В феврале этого года отец попал в больницу с инсультом в самой тяжелой форме, он оказался практически парализован и в начале апреля, не выходя из больницы, умер.

Отец проживал в квартире один, поэтому в период его нахождения в больнице не было возможности сдавать показания счетчиков. Я задекларирована в этой квартире еще с детства (прописана с советских времен, что затем автоматически перешло в декларирование места жительства), хотя уже много лет проживаю со своим мужем и дочерью по месту их прописки.

Отец вел свой образ жизни, и я в него не вмешивалась. У меня даже не было доступа к квартире. Не выписывалась оттуда в силу нескольких причин, основная из которых – желание получать корреспонденцию на надежный адрес. Я часто бываю в командировках, и не имею возможности контролировать собственный почтовый ящик, а отец мог делать это ежедневно. Кроме того, родители – это категория постоянная, в отличие от мужа.

Как уже было упомянуто, моя работа связана с командировками, по этой причине после смерти отца я

смогла заняться делами наследства только в июне. Прежде всего получила в Земельной службе справку о том, что квартира по-прежнему принадлежит отцу (на этот счет были сомнения, поскольку отец намеревался квартиру продать). Чуть позднее – 29 июня – я оформила у нотариуса заявление на наследство, с этого дня начался отсчет срока заявления претендентов. Еще какое-то время ушло на поиск ключей от квартиры (в вещах отца их не было).

Фактически я попала в квартиру только в июле и в почтовом ящике обнаружила несколько счетов, все их оплатила. Счета от *RNP* среди них не было. И вот 16 июля получаю счет от *RNP* за июнь 2015, в котором помимо ежемесячных коммунальных платежей включена статья расходов за разницу воды по всему дому за два месяца.

«Такая разница потребления воды для этого дома – постоянная величина, и на протяжении долгого периода потери составляют около 300 м³ в месяц!»

ца в размере около 600 м³ на сумму 998,70 EUR (фактически – около 500 EUR в месяц!)

Тщательно изучив правила Кабинета министров №1013, на основании которых и был выписан этот счет, уже на следующий день я подала заявление в *RNP* с описанием всех обстоятельств дела и с просьбой осуществить перерасчет долга. В ответ получила отказ с пояснениями позиции *RNP*. После этого я обратилась в Департамент жилья и среды Рижской думы и попросила высказать их мнение по сложившейся ситуации, однако ответ был еще более категоричен: за коррекцию придется платить!

При этом не были приняты во внимание никакие оправдательные



обстоятельства, по которым пресловутые показания счетчиков не подавались в течение пяти месяцев. Специалисты просто цитировали правила Кабинета министров, предписывающие определенный порядок действий, безо всяких «но». Не учитывался также и тот факт, что в данном конкретном случае ежемесячная разница воды по дому огромна и превосходит разумные пределы.

Наша переписка с *RNP* продолжилась, во втором письме управляющий пояснял, что причина такой большой разницы в потреблении воды в доме – недобросовестное и/или злонамеренное поведение соседей, указывающих неверные показания счетчиков либо иным способом влияющих на ситуацию. Мои вопросы о соответствии используемого порядка перерасчета вышестоящим нормативным актам и логике так и остаются без ответа.

По счетчикам электроэнергии можно убедиться, что в указанный период квартирой не пользовались. Однако эти факты управляющего не интересовали, и он указывает, что судьба моего счета может решить только общее собрание всех собственников.

Тех самых собственников, которым не доверяет сам управляющий, и для которых я абсолютно чужой и незнакомый человек, предлагающий им оплатить вместо себя определенную сумму.

Исход общего решения очевиден, как очевидно и то, что созвать такое собрание совсем не просто. Могу лишь добавить, что такая разница потребления воды для этого дома – постоянная величина, и на протяжении долгого периода потери составляют около 300 м³ в месяц. В результате при потреблении отцом около двух кубов в месяц еще около пяти кубов следовало оплачивать в качестве той самой разницы по дому. Разве это не абсурд?

Буквально на днях обратилась за консультацией в Бюро омбудсмена, откуда получила ответ специалистов, по сути и «духу» напоминающий все предыдущие: в Латвии есть требования правил Кабинета №1013, и в данном случае все рассчитано закономерно. Удивляет то, что даже омбудсмен не рассматривает то, насколько установленный порядок соответствует собственно правам человека и основным законодательным актам. Хотя это, казалось бы, и должно входить в обязанности государственного правозащитника.

Rīgas namu pārvaldnieks любезно предложил мне распределить выплату этого долга на несколько месяцев, однако речь идет о шокирующей сумме, и я не собираюсь сдаваться и покрывать из своих небольших доходов чужие расходы. Как понимаю, единственный выход в данной ситуации –

обращение в суд, которое повлечет дополнительные расходы».

Комментирует юрист Александр Фриденбергс:

– Читательница попала в непростую ситуацию, однако существующие нормативные акты, к сожалению, помочь ей не могут. Согласно правилам Кабинета министров №1013, если владелец квартиры в течение трех месяцев не подает управляющему показания водных счетчиков, то на четвертый месяц домоуправление имеет право списать на него всю так называемую общедомовую коррекцию воды. Можно возразить, что читательница до вступления в права наследования не является собственницей квартиры и потому данные правила на нее не распространяются. Однако согласно Гражданскому закону человек, претендующий на наследство, вместе с собственностью перенимает и долги предыдущего владельца. Следовательно, женщине придется отвечать и за квартирные счета, которые пришли на имя ее покойного отца.

Возникает абсурдная ситуация: нормативные акты наказывают человека, который не мог сдать показаний счетчиков сначала по болезни, а потом по причине смерти. А в результате за несуществующую вину расплачивается женщина, не проявившая никакой небрежности! Однако правила Кабинета министров №1013 не предусматривают исключений даже для таких нестандартных случаев. Существует большая вероятность того, что суд примет формальное решение о том, что читательница обязана оплатить долг. **В**

21 НАИВНЫЙ ВОПРОС О СМ

Решение общего собрания нужно передать *Rīgas namu pārvaldnieks* до 14 декабря 2015 года, в противном случае смета вступит в силу и менять что-то в планах на обслуживание будет поздно

Марина МАТРОНИНА

В октябре жители десятков тысяч квартир Риги получили от муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* сметы на обслуживание в 2016 году. Вы не обратили внимание на этот документ, отправили его в мусорник или отложили в сторонку? Напрасно! Смета – ваш единственный шанс вовремя узнать, сколько денег управляющий планирует получить от жителей дома в следующем году и на какие цели их потратит.

Конечно, сметы владельцам квартир рассылают не просто так. У жителей имеется полное право обсудить этот документ и даже с ним поспорить. Если какое-то предложение управляющего не нравится, нужно созывать общее собрание и решать, что делать дальше. Можно, например, предложить управляющему сократить или расширить список ремонтных работ. В любом случае, решение общего собрания нужно передать *Rīgas namu pārvaldnieks* до 14 декабря 2015 года. В противном случае смета вступит в силу и менять что-то в планах на обслуживание будет поздно.

Мы попросили специалистов *Rīgas namu pārvaldnieks* ответить на самые распространенные вопросы о сметах на обслуживание и объяснить жителям, за что именно они заплатят миллионы евро в следующем году.

Что делать собственнику квартиры, который получил смету на обслуживание и ремонтные работы в следующем году?*

– Каждый год предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* рассылает своим клиентам сметы по обслуживанию и ремонтным работам, которые будут проводиться в их жилых домах в следующем году. В том числе в смете есть список плановых и необходимых работ. Говоря простым языком, владельцы квартир могут ознакомиться с тем, сколько им в следующем году придется платить с квадратного метра, а также увидеть, по каким позициям обслуживания будет распределена его плата. Приложением к смете является список ремонтных работ, в котором указываются плановые работы – как включенные, так и предлагаемые. Для проведения включенных в план ремонтных работ жителям предлагают создавать накопления, например, в течение 12 или 24 месяцев. В свою очередь, решение о проведении предлагаемых ремонтов остается за жителями. Для того, чтобы эти работы тоже попали в план, необходимо, чтобы «за» проголосовало большинство собственников (50+1%).

Предположим, меня удовлетворяет ремонтный план и плата за обслуживание, которую предлагает управляющий. Ждет ли домоуправление от меня какого-то ответа?

Если собственники квартир ознакомились со сметами на обслуживание в следующем году и содержание сметы их устраивает, то принимать решения общего собрания не нужно. Смета автоматически вступит в силу с 1 января 2016 года.

Нет, планом ремонтных работ домоуправления я не удовлетворен, хочу, чтобы в следующем году в доме провели совсем другие работы! Что мне делать, чтобы управляющий изменил позиции сметы?

В таком случае общность владельцев квартир должна принять альтернативное решение** и передать его управляющему до 14 декабря 2015 года. Решение общности можно принять на общем собрании или путем письменного опроса. Есть случаи, когда организация общего собрания и оформление протокола кажутся жителям слишком сложными задачами, и тогда *Rīgas namu pārvaldnieks* приходит на помощь клиентам. Например, мы можем помочь организовать общее собрание или письменный опрос на основании письменного же заявления владельца квартиры. Дополнительно на домашней странице *Rīgas namu pārvaldnieks* www.mparvaldnieks.lv в разделе *Klientiem* имеется рубрика *Kopības lēmumu pieņemšana* (Принятие решение общего собрания). Здесь опубликована инструкция о том, как правильно принять и оформить решение, и имеются образцы документов, которые значительно упростят процесс оформления протоколов. Важно помнить, что в принятии решения во время общего собрания могут участвовать только владельцы квартир, а не наниматели квартир, друзья и родственники владельцев.

Ремонтный план домоуправления правильный, но плата за работы слишком высока. Мне кажется, что жители могли бы сэкономить, если бы заказали эти работы обычным строителям. Можем ли мы выбрать своего исполнителя ремонтных работ?

Каждая ремонтная работа в смете подтверждается расширенной сметой, в которой указаны все необходимые услуги и материалы, а также их предполагаемая стоимость. С такой детальной сметой владелец квартиры может ознакомиться у своего домоуправа или в приемное время – у главного строительного инженера участка (время приема специалистов можно узнать на сайте www.mparvaldnieks.lv, в разделе «Для клиентов»). Нужно принять во внимание то, что стоимость ремонтных работ за время, пока жители накопят необходимые средства в домовом фонде, может как снизиться, так и повыситься. Это зависит от многих факторов, в том числе от изменений цен и услуг, а также от результата конкурса по закупкам.

В случае, если плановые работы после того, как созданы накопления, удастся провести по меньшей цене, избыток накоплений остается на счете дома. Владельцы квартир могут принять решение о том, как потратить эти остатки на другие работы или дополнить этими средствами накопления, которые они уже начали создавать на другой случай.

И все-таки мы хотим поручить ремонтные работы компании, которую выберем сами. Как правильно это сделать?

В случае, если общность собственников квартир желает, чтобы ремонтные работы в доме провела компания, выбранная самими жителями, владельцам нужно принять соответствующее решение. При этом они на общем голосовании определяют список нужных работ, источник их финансирования, а также выбирают уполномоченное лицо, которое будет подписывать трехсторонний договор от лица жителей. Трехсторонний договор заключается между домоуправлением, строительной компанией, которую выбрали сами жители, и уполномоченным лицом дома. Важно помнить, что в таком случае ответственность за качество ремонтных работ, выполненных третьей стороной, отвечает сам строитель и владельцы квартир, а не управляющий. В этом случае управляющий выполняет только функцию «кошелька», в который жители сначала ежемесячно складывают свои деньги, чтобы сделать накопления, а потом достают эти деньги, чтобы расплатиться за работы в соответствии с трехсторонним договором.

Почему в смете на 2016 год снова показываются те же ремонтные работы, на которые мы копили средства уже в 2015 году? Куда пропали наши предыдущие накопления?

Накопления жителей куда пропасть не могут, они остаются в накопительном фонде дома. В смету же включаются определенные работы, на которые жители могут собирать деньги не только в течение одного года, но и 24 или 36 месяцев. В таком-то случае жители и видят в сметах одни и те же позиции в течение нескольких лет подряд. Информацию о том, сколько денег уже накоплено домом, можно найти в ежегодном отчете за управление***, который домоуправление подготавливает для каждого дома в апреле.

Мы уже третий год копили деньги на замену крыши. Денег по-прежнему недостаточно, а крыша-то течет. Может ли домоуправление произвести замену крыши в кредит уже в 2016 году с тем, чтобы мы в будущем постепенно расплатились за ремонт?

Да, сделать это возможно. *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает своим клиентам произвести ремонт еще до того, как на накопительном счете будет собрана необходимая сумма. Для этого дому нужно выполнить следующие условия:

- платежная дисциплина собственников квартир этого дома должна составлять как минимум 85%;
- жители должны накопить на счете хотя бы 25% от суммы, необходимой для ремонта;
- владельцы квартир дома должны выбрать уполномоченное лицо, которому будет поручено подписать договор с домоуправлением;
- в решении общего собрания необходимо указать, что владельцы квартир согласны оплатить административные расходы и кредитную ставку *EURIBOR*;
- нужно принять решение о сроке выплаты кредита за ремонтные работы – максимальный срок составляет пять лет.

Если общность собственников квартир выполняет выдвинутые требования, запланированные ремонтные работы можно начать раньше, чем на счете дома накопится нужная сумма, и выплату кредита производить уже в будущем.

В смете видно, что наш дом накопил 10 000 евро для ремонта крыши. В то же время долги отдельных собственников квартир домоуправлению составляют 12 000 евро. Имеет ли управляющий право отказаться ремонтировать крышу из-за долгов наших соседей?

Важно понимать, что управляющий может проводить ремонты в доме только в рамках финансирования, которое для этого выделили жители. Если на накопительном счете дома уже собрано 100% нужных для ремонта средств, то отказывать жителям в выполнении работ нельзя даже в случае, если в доме много должников.

Управляющий при планировании доходов и расходов по управлению в следующем году, указывает жителям и то, какой объем накоплений, полученных в результате ежемесячных платежей, он собирается направить на ремонтные работы. Но часто реальный объем накоплений отстает от запланированного, потому что отдельные владельцы квартир не оплачивают счета. Получается, что управляющий в каждом случае вынужден оценивать ситуацию индивидуально, в рамках своих возможностей старается производить все запланированные и необходимые ремонтные работы. Параллельно управляющий обязан вести большую работу с собственниками квартир, которые задолжали по счетам. Он заключает мировые соглашения о постепенной оплате долга с теми клиентами, которые открыты для переговоров, и подает в суд на злостных неплательщиков.

В 2015 году управляющий предложил нашему дому создать накопления на замену окон на лестничной клетке. В этом году мы накопили достаточно средств, чтобы следующей весной провести эти работы. Но за это время ситуация изменилась, и теперь для нас намного важнее заменить электроинсталляцию в помещениях общего пользования. Как мы можем изменить назначение уже созданных накоплений?

МЕТАХ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ

Владельцы квартир действительно могут изменить назначение уже имеющихся накоплений на ремонт. Для этого они должны принять общее решение** и передать протокол управляющему до 14 декабря 2015 года.

До какого числа мы можем обсудить смету, предложенную Rīgas namu pārvaldnieks, и проголосовать за свой вариант платы за обслуживание?

Владельцы квартир должны принять решение о смете* на обслуживание в следующем году до 14 декабря 2015 года.

Как правильно принять общее решение об изменениях в смете, полученной от управляющего?

Как уже было сказано, любое изменение в смете, предложенной домоуправлением, возможно только по решению собственников большинства квартир дома. Это решение должно быть принято на общем собрании или во время анкетирования. Оригинал решения общего собрания собственников квартир можно подать в любой центр обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks (список клиентских центров предприятия и часы их работы можно найти на сайте www.mparvaldnieks.lv в разделе «Для клиентов»). Также оригинал решения можно прислать по почте (почтовый штамп не позднее 14 декабря 2015 года).

Мы хотели в 2016 году увеличить взносы в накопительный фонд своего дома, но пока мы не знаем, какое решение примет Сейм относительно поправок к Закону о налоге на добавленную стоимость, и боимся, что из-за применения этого налога к услугам управления наши квартирные счета и так увеличатся. Скажите, могут ли владельцы квартир принять решение об увеличении накопительных отчислений позже, например, в январе 2016 года?

Да, владельцы квартир имеют право принять решение о создании дополнительных накоплений и в другое время, например, в середине года. При этом важно решить, каким будет общий объем накоплений, их назначение и срок, за который данную сумму нужно собрать.

Мы слышали, что в соседнем доме, которым управляет частная компания, жители во время отопительного сезона вносят в накопительный фонд 0,10 евро, зато летом – 0,35 евро. Это удобно, потому что летом квартирные счета меньше и жильцам не так сложно копить деньги на ремонт. Скажите, а Rīgas namu pārvaldnieks может применить такую систему в нашем доме?

Такое решение могут принять жители любого дома, в том числе и клиенты Rīgas namu pārvaldnieks. Это значит, что общность собственников квартир должна сойтись на общее собрание или провести в доме опрос, в котором «за» такую дифференцированную оплату проголосуют собственники большей половины квартир. Они могут принять любое решение о том, как следуют в будущем собирать средства на ремонт, опре-

дить свои суммы для летнего и зимнего периода, после чего представители дома должны передать протокол решения в домоуправление.

Во всех законах об управлении говорится, что долг управляющего – обеспечить дому такую плату за обслуживание, которая соответствовала бы нуждам этого конкретного дома. Я видела много смет, подготовленных Rīgas namu pārvaldnieks для соседних домов, и заметила, что все клиенты домоуправления одинаково платят за такие услуги, как техническое обслуживание домов, бухгалтерия и юридические услуги. Почему техническое обследование маленького дома стоит столько же, сколько для большого дома. И куда пропадают деньги за юридические услуги, если в нашем доме нет должников и нет судебных процессов?

После того, как в Риге путем объединения 15 маленьких домоуправлений было создано предприятие Rīgas namu pārvaldnieks, плата за управление была единой для всех домов, которые находились в управлении компании. Действительно, плата за техническое обслуживание, управление домом и административные расходы из расчета на квадратный метр жилой площади была единой для всех клиентов. Однако, применяя такой принцип начисления платы за управление, образовалась ситуация, в которой маленькие дома платили недостаточно для выполнения даже минимальных требований технического обследования. По этой причине теперь плата за техническое обследование каждого дома устанавливается отдельно в том объеме, который необходим для реального выполнения этих работ. Получается, что чем меньше дом, тем выше будет реальная стоимость его обслуживания из расчета на один квадратный метр жилой площади. Что касается юридических услуг домоуправления, то их одинаково оплачивают все клиенты Rīgas namu pārvaldnieks. Надо помнить, что в юридические услуги входит не только обеспечение судебных тяжб с должниками, но и, например, заключение договоров с жителями и поставщиками услуг.

Что делать, если в смете показывается такая позиция, как «Очистка дымохода», хотя в нашем доме нет никаких дымоходов?

В смету каждого дома включена позиция «Очистка и проверка дымоходов и/или вентиляционных шахт». Это значит, что в домах, где имеются дымоходы, в смету включены расходы на их очистку, в свою очередь в домах, где есть только вентиляционные каналы, жители будут платить только за проверку и очистку этих шахт.

Почему уже в 2015 году очень подорожали услуги трубочистов, которых присылает домоуправление? Смотрю, что теперь нам приходится платить за эти работы в четыре раза больше!

В расходную позицию сметы «Очистка и проверка дымоходов и/или вентиляционных шахт» после оценки включают расходы, необходимые для того, чтобы обеспечить дому качественную очистку дымоходов и вентиляции. Расходы у

разных домов отличаются, поскольку зависят от количества имеющихся дымоходов и вентиляционных шахт.

Наш дом в прошлом году провалился бороться с управляющим, решением общего собрания потребовав, чтобы Rīgas namu pārvaldnieks брал меньше денег за техническое обследование дома и планирование ремонтных работ (дом отказался от ремонтных работ полностью, поэтому и планировать было нечего). Но нам сказали, что добиться этого решением общего собрания невозможно, а если нам не нравится смета Rīgas namu pārvaldnieks, то мы можем искать другого управляющего. Законно ли это? От какой же позиции сметы в таком случае жители могут отказаться?

Владельцы квартир, приняв на общем собрании соответствующее решение, без посредства управляющего могут сами обеспечить санитарную уборку помещений общего пользования и функционального участка земли. Другими словами, они могут отказаться от услуг дворника, чтобы сэкономить. Также на общем собрании можно принять решение о ремонтных работах в следующем году, а в сотрудничестве со специалистами домоуправление добиться сокращения средств, которые дом откладывает на непредвиденные расходы. В случае, если общее собрание принимает другие решения, которые неприемлемы для управляющего (например, он не может обеспечить управление дома за ежемесячную плату, на которой настаивают клиенты), то согласно Закону об управлении собственники квартир действительно должны перенять дом с баланса самоуправления и выбрать другого управляющего. Если они этого не сделают, то в 2016 году вступит в силу первоначальная смета на управление, предложенная Rīgas namu pārvaldnieks.

Может ли домоуправление организовать в нашем доме общее собрание? Жители готовы обсудить смету на 2016 год, но мы не умеем оформлять протоколы и решения!

Управляющий может помочь жителям создать общее собрание или провести опрос владельцев квартир. Для этого достаточно заявления одного или нескольких собственников квартир. Специалисты Rīgas namu pārvaldnieks помогут организовать общее собрание и правильно оформить документы или анкеты для письменного опроса. Если нужна помощь, то главное для жителей не молчать и обращаться в домоуправление!

Я наниматель, живу в муниципальной квартире Рижской думы. Владельцы квартир нашего дома, обсудив смету на обслуживание в 2016 году, решили увеличить плату за обслуживание, чтобы провести ремонт. Каким образом это подорожание коснется меня? Я слышал, что нанимателя квартиры обязаны предупредить о повышении платы не меньше, чем за шесть месяцев!

Любое решение владельцев квартир, которое принято в порядке, предусмотренном Зако-

ном о квартирной собственности, является обязательным для всех владельцев квартир дома. Соответственно, каждое такое решение касается также и нанимателей неприватизированных квартир, поскольку плата за обслуживание в доме для всех квартир является одинаковой. Принимая во внимание порядок нормативных актов, управляющий о любом повышении платы информирует нанимателей неприватизированных квартир заранее. Получается, что для владельцев квартир повышение платы за обслуживание происходит с начала года. В свою очередь, к нанимателям повышенная плата применяется только через шесть месяцев. Однако первых платежах во второй половине года им дополнительно насчитывают плату за первые шесть месяцев года (если повышение платы за обслуживание действительно произошло). В результате годовая плата за обслуживание для собственников и нанимателей квартир выравнивается.

На какие ремонтные работы будет поставлен особый акцент в домах Риги в новом году?

Годовой план ремонтных работ для каждого дома готовится индивидуально, потому что у каждого дома свои требования. Одному зданию нужен ремонт крыши, в свою очередь, другому – замена системы водоснабжения. По этой причине объем необходимых накоплений для каждого дома тоже индивидуальный, вдобавок нужно помнить, что владельцы квартиры имеют право принимать собственные решения и поправки к смете. Для того, чтобы узнать, какие именно работы запланированы в вашем доме, необходимо ознакомиться со сметой на обслуживание в 2016 году. Это можно сделать как лично в центрах обслуживания клиентов, так и электронно – на бесплатном портале самообслуживания www.e-parvaldnieks.lv. Дополнительно к этому Rīgas namu pārvaldnieks поместил смету на следующий год в почтовый ящик каждого клиента.

Сколько домов в прошлом году использовали возможность обсудить сметы на обслуживание и сообщить управляющему о своих предложениях?

В 2014 году сметы на 2015 год вовремя обсудили и изменили жители более чем 470 домов Риги. Жители еще 320 домов спешно сделали это уже в начале 2015 года.

Что делать тому собственнику квартиры, который не получил смету или по невнимательности ее утерял?

Со сметой* на обслуживание в следующем году можно ознакомиться на портале www.e-parvaldnieks.lv или лично запросить ее в любом центре обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks.

* Обобщение сметы по доходами расходам, которые необходимы для выполнения обязательных работ по содержанию и обслуживанию жилого дома

** В порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности

*** Отчет о полученной и использованной плате за управление и обслуживание жилого дома в предыдущем календарном году. В

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Читайте правила Рижской думы, чтобы узнать, как в следующем году уберечься от СЕМИКРАТНОГО повышения налога для собственников жилья!

Илона МИЛЛЕР

С 1 января 2016 года в Риге изменяются правила начисления налога на недвижимость. Главная новость: хозяева столичных квартир, которые к 31 декабря не успеют задекларировать на своей жилплощади хотя бы одного жильца, заплатят налог в семикратном размере – по ставке 1,5% от кадастровой стоимости объекта. Для того, чтобы уладить все формальности и не попасть под повышенную ставку налога, остается чуть больше месяца. Будьте внимательны!

Известно, что сегодня владелец среднестатистической квартиры в рижском микрорайоне платит налог на недвижимость в размере 0,2% от кадастровой стоимости жилья в год. Если семье не полагается скидок по налогу, то каждый год она выплачивает самоуправлению около 50 евро.

До сих пор Рижская дума начисляла налог по одинаковой ставке как для квартир, где были задекларированы жители, так и для условно пустующего жилья, в котором по бумагам

не было ни одного декларанта. Но в новом году все изменится! Если до 31 декабря 2015 года в вашей квартире не появится хотя бы одно задекларированное лицо, придется заплатить налог по ставке 1,5% от кадастровой стоимости (в среднем – 350 евро в год, причем сумма может быть как меньше, так и больше в зависимости от кадастровой стоимости вашей недвижимости).

Что делать честным людям, которые имеют квартиру в Риге, но в

ней не задекларированы? Для них предполагается два выхода. Во-первых, можно задекларировать в жилище любого родственника или члена семьи. Во-вторых, можно позволить задекларироваться в квартире нанимателям. Оба варианта позволят по-прежнему оплачивать налог на недвижимость по сниженной ставке 0,2–0,6% от кадастровой стоимости.

В Управлении доходов самоуправления подсчитано, что сегодня в Риге около 39 000 официально пустующих квартир. Их владельцам необходимо срочно найти людей, которых можно задекларировать по своему адресу, чтобы не платить повышенного налога.

Одновременно с 1 января 2016 года Рижская дума расширила категории жителей, имеющих льготы по оплате налога на недвижимость. Теперь в льготы попали также семьи с одним ребенком (70%



скидки от суммы налога на недвижимость) и семьи с двумя детьми (70% скидки от суммы налога на недвижимость). Ожидается, что скидки в следующем году получат 35 тысяч семей.

Принадлежите ли вы к категории новых льготников или в будущем вам придется заплатить семикратный налог? Ответы на вопросы ищите в правилах Рижской думы, которые мы публикуем сегодня. **B**

Правила Рижской думы № 148

О НАЛОГЕ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РИГЕ

(...)

3. Ставки налога на недвижимое имущество в размере 0,2% от кадастровой стоимости, которая не превышает 57 000 евро, 0,4% от той части кадастровой стоимости, которая превышает 57 000 евро, но не превышает 107 000 евро, 0,6% от той части кадастровой стоимости, которая превышает 107 000 евро, применяются:

3.1. для входящей в состав квартирной собственности части дома, которая используется для проживания, а также прикрепленных к этой части площади помещений общего пользования; для многоквартирного жилого дома, если эти объекты налогообложения (далее – объекты) не используются для хозяйственной деятельности, за исключением объектов, которые находятся в собственности государства, самоуправления и капитальных обществ самоуправления;

3.1.1. для физических лиц, если в год таксации на 1 января 0.00 часов по соответствующему адресу задекларировано хотя бы одно лицо, которое является гражданином или негражданином Латвии, другого государства-участника Европейского союза, Европейской экономической зоны Швейцарской конфедерации, или лицо, которое получило постоянный вид на жительство в Латвийской республике, в порядке, установленном пунктом 3.1. данных правил. Во всех прочих случаях к недвижимому имуществу применяется ставка налога в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта.

3.1.2. для юридических лиц, индивидуальных коммерсантов, заграничных коммерсантов и их представителей, если объект сдается в наем для проживания, со следующего месяца после закрепления прав найма в Земельной книге и при условии, что в год таксации на 1 января 0.00 часов по соответствующему адресу задекларировано хотя бы одно лицо, которое является гражданином или негражданином Латвии, другого государства-участника Европейского союза, Европейской экономической зоны, Швейцарской конфедерации, или лицо, которое получило постоянный вид на жительство в Латвийской республике, в порядке, установленном пунктом 3.1. данных правил. Во всех прочих случаях к недвижимому имуществу применяется ставка налога в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта;

3.2 для двухквартирных или более домов, которые не разделены на отдельные квартирные собственности, а также для групп помещений в нежилых домах, цель использования которых – проживание, за исключением объектов, находящихся в собственности государства, самоуправления или капитальных обществ самоуправления;

3.2.1. для физических лиц – за часть дома, на которой в год таксации на 1 января 0.00 часов было задекларировано хотя бы одно лицо, которое является гражданином или негражданином Латвии, другого государства-участника

Европейского союза, Европейской экономической зоны, Швейцарской конфедерации, или лицо, которое получило постоянный вид на жительство в Латвийской республике, в порядке, установленном пунктом 3.1. данных правил. Принимается, что на одно задекларированное лицо приходится часть дома в размере 30 квадратных метров, если цель пользования этой части дома – проживание и она не используется для хозяйственной деятельности, а также присвоенные этой части дома площади помещений общего пользования (если в доме проведены кадастровые замеры). Во всех прочих случаях к недвижимому имуществу применяется ставка налога в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта;

3.2.2. для юридических лиц, а также индивидуальных коммерсантов, заграничных коммерсантов и их представителей – для объекта или его части, цель пользования которого – проживание. Данные ставки налога применяются, если объект не используется для ведения хозяйственной деятельности. Данные ставки применяются также к присвоенной этому жилому помещению части помещений общего пользования (если в доме проведены кадастровые замеры). Данные ставки применяются, если объект сдан для проживания, начиная со следующего месяца после занесения права найма в Земельную книгу, если в год таксации на 1 января 0.00 часов по данному адресу задекларировано хотя

бы одно лицо, являющееся гражданином или негражданином Латвии, другого государства-участника Европейского союза, Европейской экономической зоны, Швейцарской конфедерации, или лицо, которое получило постоянный вид на жительство в Латвийской республике, в порядке, установленном пунктом 3.1. данных правил. Принимается, что на одно такое лицо приходится 30 квадратных метров жилой площади. Во всех прочих случаях к недвижимому имуществу применяется ставка налога в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта.

3.1 Если в недвижимой собственности задекларировано лицо, являющееся гражданином другого государства-участника Европейского союза, Европейской экономической зоны, Швейцарской конфедерации, или лицо, которое получило постоянный вид на жительство в Латвийской республике, то для применения ставок налога, упомянутых в пункте 3 данных правил, необходимо, чтобы данное лицо было задекларировано в Латвии на 1 января того года, который на семь лет отстоит от года таксации. Если однажды определено, что лицо соответствует данным критериям, то в последующие периоды таксации это повторно не оценивают и считают исполненным.

4. В случаях, упомянутых в пунктах 3.1.2. и 3.2.2. данных правил ставку налога в размере 1,5% начинают применять в следующем месяце после того, как:

ТЬ: БОЛЬШЕ ИЛИ МЕНЬШЕ?

4.1. в Земельной книге погашена отметка о праве найма объекта;

4.2. завершился срок аренды объекта, упомянутый в отметке в Земельной книге, если в Земельную книгу не подано информации о продлении или погашении срока найма;

4.3. завершился договор найма, заключенный по соответствующему адресу, если он завершился ранее срока, упомянутого в отметке в Земельной книге. В данном случае налогоплательщик обязан в течение месяца после завершения действия договора информировать самоуправление о досрочном прекращении договора.

5. В понимании данных правил задекларированное место жительства лица – это место декларирования места жительства, адрес зарегистрированного места жительства или указанное место жительства в случае, если лицо производит первоначальную регистрацию в Регистре жителей.

6. Если недвижимое имущество на основании прав совместной собственности принадлежит нескольким лицам или находится в совместной собственности, ставку налога на недвижимость определяют, принимая во внимание кадастровую стоимость отдельных идеальных частей, принадлежащих каждому из совладельцев.

7. К остальным объектам применяются ставки налога, предусмотренные нормами Закона о налоге на недвижимость.

8. Вспомогательные строения жилых домов (или их части), площадь которых превышает 25 квадратных метров и которые не используются для хозяйственной деятельности (за исключением гаражей), налогом на недвижимость не облагаются.

9. Инженерные сооружения – площадки, которые используются в качестве платных автостоянок, облагаются налогом на недвижимость, начиная со следующего месяца после того, как инженерное сооружение начало использоваться как платная автостоянка. Ставка налога в таком случае – 1,5%:

9.1. от кадастровой стоимости инженерного сооружения, если оно зарегистрировано в Государственной системе кадастровой информации о недвижимом имуществе (далее – система кадастровой информации);

9.2. от кадастровой стоимости соответствующего участка земли, если инженерное сооружение не зарегистрировано в системе кадастровой информации.

10. Для строения, которое классифицируется как деградирующее окружающую среду, разрушенное или угрожающее безопасности людей, начиная со следующего месяца после классификации строения в соответствующей категории, применяют налог на недвижимость по ставке 3% от большей из упомянутых далее кадастровых стоимостей:

10.1. кадастровой стоимости прилегающей к строению земли;

10.2. кадастровой стоимости строения.

11. Если в порядке, определенном правилами Рижской думы № 146 «Правила о содержании и

уходе за территориями и строениями», получено разрешение на размещение на здании категории С декоративной сетки, правила расчета налога на недвижимость, упомянутые в пункте 10 данных правил, не применяются, начиная со следующего месяца после того дня, когда адресат разрешения передал в Департамент собственности Рижской думы документы, которые подтверждают факт размещения декоративной сетки.

12. В следующем месяце после истечения срока или отмены разрешения налог на недвижимость для здания категории С начисляется в порядке, предусмотренном пунктом 10 данных правил, если только пункт 11 не применен повторно.

13. При подсчете ставки налога на недвижимость для зданий категории С, на которых декоративная сетка размещена в соответствии с правилами Рижской думы № 125, пункт 10 данных правил не применяется до 1 июня 2016 года.

14. Единица земли или часть земельной единицы, которая не содержится в порядке, предусмотренном нормативными актами, применяют ставку налога на недвижимость в размере 3%. Если часть земельной единицы, которая не содержится в порядке, предусмотренном нормативными актами, зарегистрирована в Земельной книге в пользование одного из совместных собственников, то повышенная ставка налога применяется для идеальных частей недвижимости, принадлежащих конкретному собственнику.

15. Классифицирование строений, деградирующих окружающую среду или угрожающих безопасности людей, обеспечивает в рамках своей компетенции комиссия Рижской думы по деградирующим строениям. Эта же комиссия обеспечивает административные акты о таких строениях, а также административные акты о земельных участках, которые по признанию комиссии не содержатся в порядке, установленном нормативными актами. Акты, заключенные комиссией по деградирующим строениям, частое лицо может оспорить у председателя Рижской думы.

16. Платежные поручения по строениям, которые классифицированы как деградирующие окружающую среду, угрожающие безопасности людей или не содержащиеся в порядке, предусмотренном нормативными актами, управление высылает налогоплательщику после того, как административный акт о классификации строения в соответствующей категории или административный акт о земле, которую не содержат в соответствии с требованиями нормативных актов, вступает в силу и более не подлежит оспариванию.

17. Перерасчет налога на недвижимое имущество в порядке, предусмотренном Законом о налоге на недвижимость, производят, начиная со следующего месяца после вступления в силу решения об отмене статуса строения или земли, предусмотренного пунктами 10 или 14 данных правил.

(...)

25.1. Недвижимое имущество или его часть, которые не содержатся в порядке, предусмотренном нормативными актами, облагаются налогом по ставке 3%.

26. Строения, для строительства которых превышены сроки, предусмотренные нормативными актами, со следующего месяца после окончания срока строительных работ, и до месяца, когда будет подписан акт о приеме строения в эксплуатацию, облагаются налогом на недвижимость в размере 3% от большей из следующих кадастровых стоимостей:

26.1. кадастровой стоимости земли под строением;

26.2. кадастровой стоимости строения.

27. Строительная управа Рижской думы в рамках своей компетенции собирает информацию о статусе объектов недвижимости, содержание которых не соответствует требованиям нормативных актов, и строений, в строительстве которых превышены общие сроки, предусмотренные нормативными актами, и актуализирует эти данные в единой системе информации Рижской думы, а также публикует на домашней странице Рижской строительной управы адрес

соответствующего объекта недвижимости и его кадастровое обозначение.

28. В случаях, упомянутых в пунктах 25.1 и 26 данных правил повышенную ставку налога на недвижимость применяют и перерасчет налога на недвижимость производят, начиная со следующего месяца после внесения соответствующей отметки в Единую информационную систему Рижской думы.

30. Принудительное исполнение платежного поручения производится в течение семи лет с момента вступления в силу обязательств по оплате налога на недвижимость.

30.1. Применение нормы, предусмотренной в пунктах 3.2.1. и 3.2.2. данных правил, о нормативе жилплощади на одно задекларированное лицо в размере 30 квадратных метров применяется с 2018 года. В 2016 году норматив жилплощади на одно задекларированное лицо – 50 квадратных метров, в 2017 году – 40 квадратных метров.

КАК ПОЛУЧИТЬ ЛЬГОТУ НА ДЕТЕЙ?

Начиная с 2016 года льгота в 50% от налога на недвижимость полагается любому собственнику квартиры в Риге, в семье которого растет один ребенок, льгота в 70% – семье с двумя детьми. Льгота распространяется на такие семьи при соблюдении следующих условий:

- хотя бы один из родителей должен быть собственником квартиры;
- ребенок/дети должны быть задекларированы в соответствующей квартире;
- льгота распространяется и на ребенка в возрасте до 24 лет, при условии, что он не работает, а только учится на дневном отделении вуза или школы.

КАКИЕ ЕЩЕ ЕСТЬ ЛЬГОТЫ?

В 2016 году в Риге сохраняются все существующие сейчас льготы, которыми в этом году пользовались 28 308 человек, задекларировавших свое место жительства в Риге.

90% от суммы платежа:

- лица, признанные нуждающимися в установленном законом порядке или отдельным решением Рижской социальной службы;
- одинокие пенсионеры, одинокие инвалиды 1-й или 2-й группы;
- родители троих и более детей до 19 лет (включая приемных детей). Льгота распространяется и на ребенка в возрасте до 24 лет, при условии, что он не работает, а только учится на дневном отделении вуза или школы;
- лица, которые в год таксации были опекунами ребенка, получающего пенсию по потере кормильца;
- лица, проживающие в многоквартирном доме, в котором произведено утепление фасада – эта льгота призвана побудить рижан производить реновацию жилья.

70% от суммы платежа:

- лица, признанные малообеспеченными в установленном законом порядке или отдельным решением Рижской социальной службы;
- пенсионеры или инвалиды 1-й или 2-й группы, у которых нет совершеннолетних детей и которые проживают в квартире с еще одним человеком, являющимся пенсионером или инвалидом 1-й или 2-й группы.

50% от суммы платежа:

- пенсионеры, у которых есть совершеннолетние дети и которые проживают в одной квартире только с одним человеком, являющимся инвалидом 1-й или 2-й группы или пенсионером;
- инвалиды 1-й или 2-й групп или ребенок-инвалид;
- многодетные семьи, в которых родители воспитывают трех и более детей, включая детей от своих предыдущих браков в возрасте до 18 лет. В этом случае брак родителей должен быть официально зарегистрирован, а супруги и все дети должны задекларировать место жительства в одной квартире;
- лица, имеющие статус политически репрессированных.

Важно: Льготы по налогу на недвижимость для пенсионеров присваиваются только по достижении официального пенсионного возраста.



На вопросы читателей отвечают специалисты
Департамента жилья и среды Рижской думы.
Хотите спросить? Пишите на redakcija@kopaa.lv!

ТРИ ПОКОЛЕНИЯ СЕМЬИ В ОДНОЙ КВАРТИРЕ!

Кто имеет право на улучшение жилищных условий,
если в семье прибавление?



«Добрый день! Нельзя ли узнать, какую помощь Рижское самоуправление обеспечивает молодым семьям с двумя детьми на основании Закона о помощи в решении квартирного вопроса? Существует ли какой-нибудь регистр квартирной очереди, на который можно честно стать в надежде на улучшение жилищных условий?»

Наша ситуация вкратце такова: все члены семьи являются гражданами Латвии, выросли в Риге. С 1989 года представители трех поколений нашей семьи живут в муниципальной квартире в Риге, на 46 квадратных метрах! Это единственное место жительства семьи. Долгов у нас нет, собственности, которую можно было бы продать для улучшения условий, тоже нет. Нет и надежды на то, что мы нужны Латвии, хотя и платим тут все налоги! С 2011 года, когда у дочери родился второй ребенок, начался наш тернистый путь по учреждениям. В 2011 году Квартирный отдел Рижской думы отказался принять дочь на очередь, письменно посоветовав позаботиться о себе самой. Суд Курземского района Риги тоже отказал с формулировкой: «К сожалению, в вашей семье не растет ребенок-инвалид», якобы в таком случае обязательно нашлась бы подходящая регистр! Тот же аргумент упомянул и районный административный суд – если в семье нет инвалида, то нет и проблемы в том, что представители трех поколений семьи продолжают жить в двух комнатах.

Так продолжается до сих пор – живем в одной квартире я, мой муж, дочь и зять, внук (2003 г.р.) и внучка (2011 г.р.). Дочь работает в учреждении МВД, зять тоже занят и платит налоги. Но накопить деньги на первый взнос, чтобы купить квартиру, не получается, потому что это большая сумма. Где найти «правильный регистр», чтобы молодая семья все-таки могла надеяться на счастливое будущее в Латвии?»

С уважением, Даце

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

Действующие нормативные акты предусматривают оказание помощи в решении квартирного вопроса только для очень ограниченного круга людей. На данный момент семья, которая воспитывает двух несовершеннолетних детей, не может претендовать на помощь самоуправления в решении квартирного вопроса, если только члены этой семьи не являются нанIMATE-

лями квартиры в денационализированном доме или если кто-то из детей не является инвалидом. Если семья использует недостаточно большое жилое помещение, вопрос о другой квартире ей придется решать самостоятельно. Самоуправление, разумеется, может предоставить помощь в оплате аренды нового жилого помещения, если семья не в состоянии делать это самостоятельно. О возможности получить квартирное пособие можно узнать в Социальной службе Рижской думы. **B**

ПРОДАЛ КВАРТИРУ, НО ХОЧУ СТАТЬ НА ОЧЕРЕДЬ!



«Я жил в хозяйском доме по улице Стабу, 111, но оттуда нас выселили по решению суда за долги. Примерно в это же время в 2012 году мне пришлось продать собственную квартирку в Риге, чтобы выплатить долги перед банком. Получается, что я остался гол как сокол и без крыши над головой. А квартирное управление РД меня не ставит на очередь. Говорят, что я не должен был продавать квартиру. Правильно ли это? Как долго человек, который продал собственную недвижимость, не может стать на квартирную очередь?»

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

Сегодня в Латвии не существует такого понятия как общая квартирная очередь. Для того, чтобы попасть в соответствующий регистр для получения помощи в решении квартирного вопроса, лицо должно соответствовать определенным критериям (например, быть отдельно живущим пенсионером или малообеспеченным, или малообеспеченным с инвалидностью 1-й или 2-й группы). В письме не упомянуты критерии, по оценке которых можно было понять, на какой вид квартирной помощи читатель претендует. В соответствии с пятой частью 7-й статьи Закона о помощи в решении квартирного вопроса, самоуправление имеет право отказать человеку в регистрации на получение квартирной помощи в течение пяти лет после того, как он продал или каким-либо другим способом передал другому лицу свою собственную недвижимость и потерял право ею пользоваться. Похожее условие можно найти и в правилах Рижской думы № 153 «О порядке регистрации и оказании помощи в решении квартирного вопроса». Если человек продал свою собственность меньше чем пять лет назад, это станет препятствием также для получения социальной квартиры или социального жилого помещения. **B**

КООПЕРАТИВ ХОЧЕТ НАКАЗЫВАТЬ ДОЛЖНИКОВ ОТКЛЮЧЕНИЕМ КАНАЛИЗАЦИИ!



«Мы живем в Риге. В нашем жилищном кооперативе «Юбилейный» в последнее время обсуждается новая инициатива. Правление предлагает отключать канализацию тем жителям, за которыми накопились большие долги. Недавно даже дворник ходил по подъездам и собирал подписи собственников в поддержку этого, с позволения сказать, проекта. Я сначала обрадовалась и подписалась, а теперь думаю, что не стоило этого делать. Ведь где-то уже писали, что отключать канализацию должникам нельзя, это нарушение закона и вдобавок антисанитария.

В результате в нашем доме за отключение проголосовало 53% собственников и теперь непонятно, чем все закончится. Скажите, является ли канализация обязательной услугой в жилом доме? Можно ли отключать канализацию в многоквартирном доме за долги? Сколько собственников квартир должны проголосовать за такое отключение, чтобы оно состоялось? Может ли управляющий отключать канализацию должнику без одобрения общности собственников? Какие еще услуги управляющий может отключить за долги?»

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

В соответствии со второй частью 6-й статьи Закона об управлении жилыми домами, обеспечение канализации в жилом доме – это обязательная работа по управлению. Цель этого обеспечить содержание всего жилого дома (фактически речь идет даже не о содержании, а о сохранении жилья). Также и в соответствии с правовым регулированием найма жилых помещений канализация – это обязательная услуга. Канализацию можно сравнить с вывозом отходов, потому что от того, обеспечены ли дому

эти услуги, зависит как окружающая среда, так и санитарная безопасность.

Канализация является общественной услугой. Порядок, в котором можно прекратить обеспечение общественной услуги, определяют правила Кабинета министров № 298. В соответствии с 29 пунктом упомянутых правил, если пользователь – физическое лицо – не платит за полученные в жилом помещении услуги, входящие в сферу водоснабжения и канализации, поставщик услуги может снизить объем услуги. Объем услуги снижается до санитарного минимума, установленного Всемирной организацией

здоровья – 25 литров в день на одного человека в сутки. О таком снижении, конечно, нужно составить соответствующий акт. Как видите, нормативные акты не предусматривают возможности полностью прервать обеспечение основной услуги (канализации и водоснабжения) для физического лица.

В свою очередь, если человек является не хозяином, а нанIMATEм жилого помещения, то в соответствии со статьей 28.2 Закона о найме жилых помещений, он должен постоянно расплачиваться за основные коммунальные услуги. Если он не платит за услуги, в том числе и за канализацию, больше трех месяцев, у владельца жилья есть право требовать прекращения договора найма.

Другими словами, с должниками нужно бороться не при помощи отключения канализации, а посредством обращения в суд. Плата за коммунальные услуги все-таки не самая внушительная, поэтому часть должников, получив предупреждение управляющего об обращении в суд с целью взыскания коммунального долга, старые квартирные счета все-таки оплачивает. Если управляющий регулярно работает с должниками и не позволяет им накапливать огромные суммы долга, то существует еще большая вероятность вернуть деньги без судопроизводства. Маленькие долги и платить проще! Если же долг становится без-

наджно большим, тогда «опускаются» руки и у должника, и у управляющего. В таких ситуациях приходится начинать долгие судебные тяжбы.

Что касается решения собственников квартир в конкретном кооперативе «Юбилейный», то дело обстоит так. Жители каждого отдельного дома имеют право принять решение об отключении коммуникаций. Для этого в каждом доме большая половина собственников должна проголосовать «за» (в соответствии с Законом о квартирной собственности и Законом о кооперативных обществах). В свою очередь, поставщик услуг (в этом случае предприятие *Rīgas ūdens*) имеет право прекратить поставку услуги водоснабжения или канализации в зоне своей ответственности в соответствии с правилами Кабинета министров № 298, пункты 26, 27 и 28. Либо же поставщик услуги в соответствии с пунктом 29 данных правил может снизить поставку воды физическому лицу до санитарного минимума, установленного Всемирной организацией здоровья – 25 литров в сутки на одно лицо.

Без решения владельцев квартир кооператив «Юбилейный» не имеет права отключать должникам коммуникации. Сделать это без решения собственников квартир кооператив может только в случае, если владельцы квартир отдельным решением уполномочили управляющего принимать такие решения самостоятельно. **B**

ЕСТЬ ЛИ ПРАВИЛА УСТАНОВКИ МУСОРНЫХ КОНТЕЙНЕРОВ?



«Здравствуйте! Не могли ли вы рассказать на страницах своей газеты о правилах установки мусорных контейнеров у многоквартирных домов в Риге? На каком расстоянии от дома, можно ставить обычные контейнеры, контейнеры для бумаги, контейнеры для стекла? Сколько метров должно быть до окон многоквартирного дома от контейнера? Зависит ли расстояние до окон от вида контейнера (обычный мусор или сортированный)? Сколько метров должны разделять контейнеры и частную землю, если хозяин против установки контейнеров на своей земле?»

Может ли хозяин земли запретить установку контейнеров для сортированного мусора (пластик, бумага, стекло) на своей земле или в непосредственной близости от своей земли? Кто отвечает за мусор, который бомжи выкидывают из контейнеров и который валяется вокруг? Кто должен его убирать? Ну и остальные вопросы: должны ли производить дезинфекцию мусорных контейнеров? Кто и как часто? Кто должен следить за исправностью контейнеров и что делать, если мусорник закрывается неплотно и воняет?»

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

В 9-м пункте правил Кабинета министров № 906 «Правила санитарной уборки жилого дома» сказано, что контейнер для отходов независимо от своего вида (как для сортированного, так и для несортированного мусора) не может быть расположен под системой вентиляции жилого дома, которая предусмотрена для забора наружного воздуха. Мусорные контейнеры РЕКОМЕНДУЕТСЯ располагать не ближе, чем в 10 метрах от окон жилого дома. Другие условия и ограничения в законах не предусмотрены.

Контейнеры можно устанавливать только с согласия владельца или управляющего недвижимым имуществом. За сбор разбросанных бытовых отходов отвечает дворник, нанятый для работы в конкретном доме. В соответствии с правилами Рижской думы № 90 «Правила об обслуживании бытовых отходов», компания, производящая обход обслуживания отходов, должна обеспечивать починку мусорных ящиков их дезинфекцию (не реже двух раз в год) и замену. **В**

КАК УЗНАТЬ, СКОЛЬКО ДОЛЖЕН КАЖДЫЙ СОСЕД?»



«Есть ли какой-нибудь закон, по которому домоуправление Rīgas patsīvaldnieks должно сообщить владельцам квартир, кто из наших соседей должник? Мы ходили в домоуправление и получили отказ. Могут ли владельцы квартиры узнать, кто из соседей должник и какую сумму должен? Могут ли жители на общем собрании уполномочить своего представителя получить такую информацию у домоуправления? Доступна ли будет такая информация, если жители создадут в доме общество собственников и переймут дом с баланса самоуправления, а также выберут уполномоченное лицо, которому поручат получить у домоуправления такую информацию?»

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

В соответствии с 14-й статьей Закона об управлении жилыми домами, обязанностью управляющего является своевременно информировать владельцев квартир о действиях или бездействии собственника отдельной квартиры, в том числе – о неисполнении обязанностей, принятых на себя в результате договора об управлении, если это действие или бездействие может повлиять на интересы других владельцев квартир. Также управляющий обязан давать недвусмысленную и полную информацию по этим вопросам по первому же запросу владельца дома (владельца квартиры).

Вроде бы все понятно! Собственники квартир имеют право на информацию. Но с другой стороны существуют нормы Закона о защите данных физических лиц, который предусматривает, что данные человека можно распространять, чтобы достичь правовой цели, только в таком объеме и виде, который необходимо для достижения этой правовой цели. Также и в 116-й статье Конституции сказано, что каждое лицо имеет право на защиту личных данных, и такое право на защиту разрешено ограничивать (например, публиковать данные), только чтобы достичь важной правовой цели и соразмерность. В последнем случае польза от нарушения права человека на защиту личных данных должна быть больше, чем вред от такого нарушения.

Например, при размещении информации о долгах конкретного собственника квартир на лестничной клетке, данные этого человека становятся доступными не только для собственников других

квартир дома, но и для других лиц, которые попадают в помещения – нанимателей, гостей, работников домоуправления и т.п. В свою очередь, если информация о долге конкретного владельца квартиры рассылается его соседям по почте, она автоматически попадает также к лицам, которым она не интересна.

Принимая во внимание все упомянутые аргументы, Государственная инспекция данных сделала вывод, что информацию о долге, накопившемся за конкретной квартирой, а вместе с ней и личные данные владельца квартиры могут получить только остальные владельцы квартир, если они эти сведения запросили официально и могут использовать только в законных целях. Предположим, что во время общего собрания собственников квартир конкретные квартировладельцы просят выдать им информацию о тех соседях, которые накопили долги по коммунальным услугам, чтобы обратиться в суд с иском против должников или каким-либо другим законным способом стимулировать выплату долга. В таком случае управляющему разрешено выдать владельцам квартиры запрошенную информацию.

Если же владельцы квартир, требуя сведения о должниках-соседах, не могут обосновать законности своих целей, они могут получить от управляющего только персонифицированную информацию о долгах. Например, управляющий может сообщить владельцам квартир общую сумму долга жителей, которая может понадобиться, чтобы общность собственников могла принять решение о том, как не остаться на зиму без отопления или временно покрыть долг из резервного фонда дома. **В**

КТО ПРОВЕРИТ УПРАВЛЯЮЩЕГО, КОТОРЫЙ ТРАТИТ ДЕНЬГИ ЖИТЕЛЕЙ?



«Добрый день! Пишу в связи с тем, что жители нашего дома в Риге, по 2-й Чиекуркалнской линии, 43, подозревают, что управляющий мошенничает с подготовкой коммунальных счетов, и имеют жалобы на неадекватно высокие цены и счета. Могли бы вы посоветовать, куда обратиться, чтобы проверить счета? Может, есть специальная комиссия, которая такими делами занимается?»

В нашем доме восемь квартир, член правления общества собственников живет в нашем доме и составляет счета. Но известно также то, что за одной квартирой накопился большой долг, который член правления оплачивает из общих накопленных нашего дома, которые были предусмотрены на установку ворот. Когда мы спрашиваем, почему управляющая так поступает, она отвечает, что делает это «под свою ответственность». А также на вопрос, где показываются наши накопления и долги отдельных квартир, если в счетах этой информации нет, она отвечает, что все держит в голове.

Пожалуйста, подскажите, что нам делать в такой ситуации и куда обратиться. Можно ли выбрать другого управляющего или члена правления общества, чтобы наконец нам честно выставляли счета за коммунальные услуги?»

С уважением, Кристина

Ответ специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы:

Недвижимое имущество по 2-й Чиекуркалнской линии, 43 – это денационализированный дом (удостоверение от 29 марта 1993 года).

Дом, как видно из справки Земельной книги, был разделен на отдельные квартирные собственности, которые в 2007 году были распроданы. Однако надо помнить, что условия Закона об управлении жилыми домами распространяются

на процесс управления любым жилым домом, независимо от вида собственности, в том числе и на данный жилой дом. В соответствии с первой частью 5-й статьи упомянутого закона, обеспечение управлением жилым домом является обязанностью владельца жилого дома. Получается, что раз уж владельцы квартир доверили управление жилым домом члену правления общества собственников, первым делом необходимо узнать:

1. Каков состав общества собственников квартир, то есть все ли владельцы квартир являются членами общества (ведь такое общество могут основать любые два квартировладельца)?
2. Что именно сказано в уставе общества?
3. На каких условиях общность владельцев квартир своим решением заключила договор с конкретным управляющим?

Решение проблемы могло бы быть следующим. Если не все владельцы квартир входят в существующее общество собственников либо же часть владельцев квартир, которые не доверяют члену правления, вышли из общества, в доме можно зарегистрировать другое товарищество,

которому впоследствии и доверить управление домом по решению большинства собственников квартир.

Второй вариант, который придется применить в случае, если все владельцы квартир являются членами существующего общества собственников, – это переизбрать состав правления общества и ввести в него соседей, которым все доверяют.

Владельцы квартир жилого дома и управляющий отвечают за создание и хранение домашнего дела. В домовом деле должны находиться все документы, связанные с управлением домом, в том числе и сведения об обороте средств. Разумеется, недопустимо, чтобы эта информация хранилась только «в голове» у управляющего!

Одной из обязанностей и правом владельцев квартир является надзор за работой управляющего. В случае, если у владельцев квартир появляются подозрения на мошеннические действия, связанные с выставлением счетов за управление и коммунальные услуги, единственный выход – обращение в правоохранительные органы. **В**

ОНИ ПРИХОДЯТ ПО НОЧАМ

Жители Кенгарагса делятся историями о дерзких квартирных кражах!



Лиене ВАРГА

Анна Зеленкова обратилась в редакцию, чтобы поделиться с нашими читателями негативным опытом: «Никогда не поступайте, как я, – говорит жительница столичного Кенгарагса, – я никогда не закрывала на ночь двери квартиры, и только через полгода поняла, что воры приходили ко мне регулярно, как на работу!» По мнению жителей, в отдельных микрорайонах Риги участились крахи.

«Проснулась и... увидела постороннего мужчину!»

Несколько недель назад Анна пережила чудовищный шок:

– Как обычно, я легла спать рано, выключила свет. Двери квартиры я почти никогда не закрываю на ночь, потому что живу на четвертом этаже, а в подъезде установлен хоть плохонький, но кодовый замок. Вскоре после полуночи я проснулась, хотя обычно сплю крепко. Вышла в коридор и увидела постороннего мужчину!

Воришка не ожидал появления хозяйки и опрометью кинулся прочь. Сумочку Анны, которая стояла на полке, он прихватил с собой.

– После этого происшествия я начала анализировать события последних месяцев и поняла, что воришка приходил не первый раз. Мы с дочерью постоянно недосчитывали в кошельках то пяти, то десяти евро. Списывали это на рассеянность и любовь к спонтанным покупкам. А теперь я понимаю, что вор поступал с нами хитро: заходил ночью в квартиру, доставал из кошелька мелкую купюру и уходил! Мы не поднимали шума, а значит, через день-другой мошенник мог снова наведаться за «зарплатой». А в последний раз прихватил мою сумочку, похоже, от испуга.

«Я испугалась его, а он – меня!»

На форумах в интернете жители Кенгарагса сообщают о том, что коли-

чество квартирных крах в районе выросло. Причем воры потеряли всякий страх. Одна жительница, например, сообщает: «Я ночью вышла попить воды и увидела посреди комнаты мужчину. Я его испугалась, а он – меня. Так мы и стояли, глядя друг на друга в темноте. Сколько времени прошло, не знаю. Наконец вор сказал: «Извините» и пошел к выходу, а у меня началась истерика от страха». Интересно, что в этом случае вор открыл железную дверь, запертую изнутри. По всей видимости, ошибка жительницы заключалась в том, что она не вытаскала ключ из скважины.

Эксперты Государственной полиции постоянно предупреждают о том, что ключ из замка-«паука» необходимо вытаскивать. Если он торчит в скважине, воры при помощи особого захвата могут повернуть его снаружи и открыть двери.

По статистике крах становится меньше

По сведениям Государственной полиции, в 2014 году в Латвии было совершено около 12 тысяч квартирных крах, что на тысячу меньше, чем годом ранее. Вот как выглядит среднестатистическая кража из жилища:

■ Типичный домушник – это мужчина в возрасте от 20 до 50 лет. Особых примет нет, национальность значения не имеет.

■ Крепких профессионалов среди них не много, но они есть. Например, такие, которые способны вскрыть двери подбором ключей, изготовить любые отмычки. Встречаются уникалы, которым достаточно посмотреть

на ключ, чтобы потом по памяти изготовить аналогичный.

■ Есть преступные группы, специализирующиеся только на хорошо защищенных квартирах, они, например, высверливают замки в металлических дверях.

■ Попадаются воры, которые похищают ключи у хозяев квартир в достаточно элитарных местах (в фитнес-центрах, бассейнах, клубах). Затем изготавливают дубликаты и спокойно вскрывают квартиру, не прибегая к

ФАКТ

Только 5% жилищ Латвии оборудовано сигнализацией против воров.

ОТКРЫТЬ ЗА МИНУТУ

Несколько лет назад специалисты опросили членов Латвийского братства изготовителей ключей о том, как быстро профессионал может открыть большинство замков, которые установлены на дверях наших квартир. Оказалось, что для вскрытия среднего замка мастеру (а значит и вору) требуется не больше пяти минут. В чем причина этой беды?

Как показало исследование, сами жители довольно оптимистично относились к безопасности своих жилищ. Например, 39% опрошенных считали, что их квартира защищена достаточно хорошо, а 13% считали свои двери и замки идеально надежными. При этом рижане полагали, что лучше всего их защищает сигнализация или усиленные конструкции входных дверей, а вторым самым эффективным средством безопасности они считали надежный замок и наличие собаки.

Однако официальная статистика разоблачает иллюзии жителей. Примерно половину квартирных крах воры совершают, взломав или открыв двери дома или квартиры. В остальных случаях они проникают в жилище через окна,

А видеонаблюдение поможет?

Жителям много лет внушают, что уберечься от крах можно при помощи установки домофонов, однако практика показывает, что воры с легкостью попадают в оборудованные подъезды.

Более того, иногда сами домофоны наводят воров на пустующие квартиры: если на звонки никто не отвечает, значит, хозяев нет дома. Эксперты утверждают, что более эффективным способом может быть установка видеонаблюдения за территорией дома. Однако надо помнить, что вести такое наблюдение можно только с соблюдением требований закона: устанавливать камеры так, чтобы они были направлены только на конкретный дом, а также выбрать уполномоченное лицо, которое будет отвечать за сохранность личных данных, зафиксированных камерой. Во многих случаях закон также требует, чтобы видеонаблюдение было зарегистрировано в Государственной инспекции данных.

отмычкам. И все же основная масса – 60–70 процентов – любители-наркоманы.

■ В летнее время крахи совершаются с 9 до 10 и с 15 до 16 часов. В зимнее время график немножко сдвигается – воры выбирают время, когда начинает темнеть: после 16-17 часов. Некоторые воры совершают крахи по ночам. Пока хозяева спят.

■ Ночные воры действуют тихо, на цыпочках. Больше всего от них страдают легкомысленные люди, которые, ложась спать, не запирают дверь, потому что ждут кого-то из членов семьи, а в момент крахи думают, что это вернулся муж или ребенок, и не обращают на шорох никакого внимания.

■ Вторая категория пострадавших от ночных крах – люди, которые за-

крывают двери на некачественные шлеперные замки, их можно запросто вскрыть отверткой.

■ Третья категория – это люди, которые позаботились о безопасности, установили металлические двери. Но, уходя спать, оставили ключ в замочной скважине. (Этого делать категорически нельзя, особенно в «пауке».) Преступники специальным приспособлением при помощи оставленного ключа открывают дверь.

■ Ночные воры похищают вещи, которые ближе всего к выходу, – одежду с вешалки, кошельки, барсетки, мобильники, оставленные в прихожей, ключи от автомашин, после чего машины тоже похищают.

Государственная полиция просит жителей проявлять бдительность и присматривать за безопасностью не только своих, но и соседских квартир. Если вы слышите на лестничной клетке подозрительный шум или видите, как неизвестные люди выносят из дома вещи, звоните в Государственную полицию по телефону 110. **B**

балконы или гаражные двери. О чем это говорит? Лишь о том, что владельцы квартир и домов по-прежнему полагаются на некачественные замки неизвестных производителей, которые завозят в Латвию в основном из Китая. Только 5% квартир Латвии оборудованы замками, изготовленными известными компаниями Европы или Америки.

Мастера-ключари признали, что в 70% случаев, отзвываясь на вызов хозяев квартир, они открывают «надежные» китайские замки меньше, чем за пять минут. В 30% случаев для этого требуется меньше минуты. Случаи, когда мастеру приходится попотеть над действительно качественным замком около часа, по-прежнему исчисляются единицами. **B**