

**СДАЛИ КВАРТИРУ,
А ЖИЛЕЦ НЕ ПЛАТИТ?**

Юрист рассказывает, как спастись!

Стр. 8–9

**РАЗВАЛЯТСЯ ЛИ
СЕРИЙНЫЕ ДОМА?**

Узнайте, каков срок эксплуатации
вашего жилища и что делать,
если он закончился!

Стр. 10–11

№12 (88), декабрь 2015 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и жилищных услугах

КВАРТПЛАТА: ЧТО ПРИНЕСЕТ НОВЫЙ ГОД?

- Налоги на недвижимость вырастут!
- Стоимость газа пойдет вниз!
- Отопление станет на 18% дешевле, чем годом раньше!
- Будут новые скидки на электричество, льготы получат 170 000 человек!
- С 1 июля стоимость обслуживания домов повысится на 21%!
- Вывоз мусора подорожает с февраля!

Стр. 2–3

Стр. 6–7

В *Rīgas siltums* рассказывают,
как платить только за тепло,
которое вы получили!

**ДЕНЬГИ ЗА ОТОПЛЕНИЕ
ДЕРУТ, А БАТАРЕИ ХОЛОДНЫЕ?**



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%**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNĪEKOTĀJS**

**Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!**

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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

Радиаторы **"KERMI"** Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: **67612523, 67627695, 26327967**
ул. Кандавас, 41а, Рига

ЧТО ПОДОРОЖАЕТ

Важнейшее, что каждый владелец квартиры о коммунальных тарифах в 2016-м!



Ждете от Нового года радости и исполнения желаний? Отлично! Но если хотите попросить у Деда Мороза понижения квартплаты, то не трудитесь – сказочный волшебник не поможет. Правительство и обстоятельства распорядились так, что в 2016-м счета для большинства жителей только увеличатся. Приятные исключения предусмотрены только для некоторых из нас. Рассказываем, к чему нужно готовиться в наступающем году!

■ В Риге повышается налог на землю. Всем собственникам земли (в том числе и владельцам многоквартирных домов, которые находятся на приватизированных участках) с 1 января 2016 года придется платить налог в размере 1,5% от кадастровой стоимости их наделов. В Управлении доходов Рижской думы подсчитано, что средний платеж для собственников квартир вырастет на 6–7 евро в год.

■ Также в Риге повышается налог на пустующее жилье. Подсчитано, что в столице на 1 июля 2015 года имелось около 39 000 квартир и домов,

в которых не было задекларировано ни одного жителя. Хозяевам такой недвижимости, которые до 1 января 2016 года не успели никого прописать по своему адресу, в новом году придется платить налог в размере 1,5% от кадастровой стоимости жилья. Для сравнения, в 2015 году налог для большинства из них начислялся по ставке 0,2% от кадастровой стоимости. Это значит, что тысячи квартировладельцев заплатят дополнительно по 300 евро и больше.

■ Мусорный полигон *Getliņi* планирует очередное повышение тарифа

на захоронение мусора. Если повышение будет одобрено Государственной комиссией по регулированию услуг, то примерно с февраля 2016 года рижане будут платить за вывоз одной тонны мусора (что равно примерно пяти кубометрам) на 6,5 евро больше.

■ Хорошие новости сообщает предприятие *Latvijas gāze*: с 1 января года жители будут платить за газ меньше. Для домашних хозяйств, использующих газ для приготовления еды и нагрева воды и потребляющих до 500 кубометров газа в год, тариф снизится на 2,4% и составит 584,84 евро за тысячу нормальных кубических метров (без НДС и акцизного налога). В свою очередь для домашних хозяйств, использующих газ для отопления и потребляющих от 500 до 25 тыс. кубометров газа в год, тариф снизится на 4% и составит 341,03 евро за тысячу нормальных кубических метров без НДС и акцизного налога.

НЕ ПУСКАЙТЕ В КВАРТИРУ ЧУЖАКОВ!

Помните, как в детстве мама требовала, чтобы вы не пускали в квартиру незнакомых людей? Так вот, это правило не теряет актуальности и теперь, когда вы выросли и, возможно, состарились. Злоумышленники продолжают проникать в наши жилища под надуманным предлогом, чтобы затем вынести все ценное.

Государственная полиция сообщает, что в последнее время получила информацию о нескольких бандитах, которые пользуются доверчивостью пенсионеров и крадут деньги. В последнем эпизоде у женщины в возрасте 87 лет украли все накопления – 1200 евро. А все потому, что дама пустила незнакомых людей в квартиру.

Женщина рассказала полицейским, как было дело. На улице к ней подъехала машина BMW. Сидевшие в салоне люди спросили, как найти конкретный адрес, а когда женщина подсказала дорогу, в благодарность предложили подвезти ее саму до дома. Пенсионерка не только согласилась, но и пустила незнакомцев в свою квартиру, когда они попросили разрешения, якобы, воспользоваться удобствами.

Далее все происходило по классической схеме. По дороге злоумышленники будто бы невзначай вывели у пожилой женщины, где она хранит деньги, а в квартире один отвлек внимание хозяйки, пока второй шарил по ее тайникам. Пропажу денег пенсионерка обнаружила только на следующий день.

Полиция просит: предупредите своих пожилых родственников об опасности и сами никогда не пускайте в квартиру чужаков! **B**

Т В НОВОМ ГОДУ?

иры должен знать

■ Чего ожидать от производителей теплоэнергии? Предприятие *Rīgas siltums* только что сообщило, что в декабре тариф на теплоэнергию составит 47,18 евро за MWh без НДС. Это на целых 18% меньше, чем в декабре прошлого года. Повышения тарифа не предвидится до февраля, а в будущем он может снова уменьшиться, следуя за падающей стоимостью природного газа.

■ Но владельцам квартир не стоит радоваться возможной экономии на тепле и газе! В самом скором будущем сэкономленные деньги придется отдать. С 1 июля 2016 года к услугам по обслуживанию и управлению жилыми домами в Латвии начнут применять налог на добавленную стоимость. Это значит, что вы заплатите своему управляющему на 21% больше, чем раньше. Таким образом государство планирует «зарабатывать» до 22 миллионов евро в год.

■ Министерство экономики сообщает, что в 2016 году будут расширены категории льготников, которые имеют право на субсидированное электричество. В наступающем году государство поможет

- малоимущим и малообеспеченным
- многодетным и лицам, воспитывающим ребенка-инвалида
- лицам с первой группой инвалидности.

Малообеспеченные и малоимущие, лица, воспитывающие ребенка инвалида и инвалиды первой группы смогут получить в месяц до 100 киловатт электроэнергии по цене 0,0131 евро за киловатт. Многодетные семьи будут ежемесячно получать до 300 киловатт электроэнергии по цене 0,0131

евро за киловатт. Сейчас, чтобы попасть в категорию льготников, нужно быть клиентом *Latvenergo*, но в будущем государство объявит конкурс и выявит поставщика, через которого и станет оказывать эту услугу. Подсчитано, что при помощи государства жители смогут экономить до 6-7 евро в месяц, поддержку получают 147 000 семей.

■ И еще одна хорошая новость! В 2016 году Рижская дума продолжит программу ремонта внутриквартальных дорог и дворов. Как уверил вице-мэр Андрис Америкс, сейчас в столице уже приведены в порядок 40% проблемных дворов. В замену асфальтового покрытия в следующем году снова будет вложено четыре миллиона евро, часть дворов вместо асфальта получит брусчатку. Правда, жители большинства домов на хозяйской земле и кооперативных многоэтажек автоматически остаются за бортом программы: самоуправление не имеет права вкладывать средства в улучшение частной собственности.

■ Жителям домов на хозяйской земле вообще придется несладко. Уже в 2016 году в Латвии могут принять Закон о прекращении раздельной собственности, который даст жителям право выкупать хозяйскую землю под домами. Планируется, что выкуп должен будет состояться, если «за» проголосует больше 50% владельцев квартир в конкретном доме. Если такое решение принято, остальным жильцам придется подчиниться и тоже выложить свою часть платы за землю, иначе их запишут в должники и со временем смогут выселить. По дан-

ным Министерства юстиции, сейчас на хозяйской земле стоят 3677 домов, поэтому вопрос касается 110 тысяч собственников квартир. Кадастровая стоимость всех хозяйских участков оценивается в 155 миллионов евро, а ведь при выкупе жильцам придется заплатить 118% от кадастровой стоимости! Словом, цена вопроса – 200 миллионов евро.

■ Одной рукой государство вытаскивает из кармана жителей миллионы евро, а другой рукой возвращает (хотя, конечно, такое счастье положено не всем). В 2016-м в Латвии наконец-то должна начаться вторая программа по государственной поддержке реновации, которую жители и управляющие ждут уже два года. В Министерстве экономики рассказывают, что проект застрял на согласовании в Европейской комиссии, однако стоит напомнить, что этими же словами задержку оправдывали еще в мае 2015 года. Будем надеяться, что министерство наконец преодолит сопротивление Брюсселя, потому что Европа в период до 2020 года должна вложить в утепление наших домов 176,4 миллиона евро. Подсчитано, что за такие деньги в Латвии можно реновировать 14 000 квартир или около 350–500 домов. Согласно планам Министерства экономики, желающие утепления собственники квартир смогут просить, чтобы государство и ЕС оплатили до 50% от стоимости работ. Беда, если из-за задержки с согласованием программы в Европейской комиссии наша страна не сможет освоить всего объема выделенных нам средств! **В**

БАЛКОН ПОСТРАДАЛ, ЛЮДИ – ПОКА НЕТ



«Во время сильных ветров в конце ноября у меня с балкона сорвало массивную часть конструкции. Этот кусок жести свалился вниз и только по случайности никому не навредил. В домоуправлении говорят: «Мы не обязаны это ремонтировать, балкон является вашей частной собственностью!» Но я с такой постановкой вопроса не согласна. В доме еще 20 балконов, и их нужно ремонтировать централизованно, пока не случилось беды!»

В домоуправлении вас дезинформировали. Балконы и лоджии согласно Закону о квартирной собственности являются общей собственностью всего дома. Ремонтировать их необходимо не за накопления владельца каждой конкретной квартиры, а за счет общих накоплений дома. Если балконы находятся в аварийном состоянии, домоуправление обязано провести их ремонт, не дожидаясь, пока жильцы накопят нужную сумму. Правда, в следующем месяце управляющий имеет право выставить собственникам квартир дополнительный счет с требованиями сразу оплатить всю стоимость ремонта.

Но это не выгодно ни жителям, ни самому управляющему, поэтому для начала лучше всего обратиться в домоуправление с письменным заявлением, требуя составить

акт о повреждениях вашего балкона и устранить их за счет общих накоплений дома. Далее имеет смысл создать в доме группу активистов, которые потребуют от домоуправления экспертизы состояния остальных балконов и предварительной сметы на ремонт. Когда вы будете знать, нуждаются ли балконы вашего дома в срочной реконструкции и сколько это стоит, вы сможете вынести этот вопрос на общее собрание собственников и вместе с соседями решить, что делать дальше.

Для сведения: в одной только Риге срочного ремонта требуют около 900 балконов, но дело стало именно за тем, что жители не могут договориться о финансировании этих работ. **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?

- *Veselibas centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- 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 *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Доломита, 1
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 января

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



На вопросы читателей отвечает
председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.
Хотите спросить? Пишите на redakcija@kopaa.lv!

КТО КОНТРОЛИРУЕТ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ?



«Хочу спросить, кто контролирует строительные и ремонтные работы, которые проводит управляющий в наших домах? Мы столкнулись со странной ситуацией. Сначала управляющий за наши деньги поменял дому крышу. Но после ремонта оказалось, что из шести вентиляционных люков на крыше осталось только два. Конечно, рабочие хотели так сэкономить и ускорить процесс, но ведь при строительстве домов целые институты просчитывали, какой должна быть крыша и сколько дому необходимо вентиляционных люков. Теперь баланс нарушен и никто за это не отвечает. Но крыша – дело прошлое. Теперь наш управляющий собрался менять в доме канализацию. Сейчас диаметр канализационной трубы – 80 миллиметров, а домоуправление запланировало поставить нам трубы диаметром 50 миллиметров. На все вопросы отвечают, что такие трубы предусмотрены сметой, поэтому возражать уже поздно. Неужели мы действительно не можем бороться с откровенной халтурой?»

– В первую очередь жителям нужно помнить, что согласно Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления собственники квартир давно должны были создать в своем доме общество или выбрать уполномоченное лицо и перенять управление домом в свои руки. Это не значит, что дому пришлось бы уйти от нынешнего управляющего. При перенятии дома жители могут решить, управлять ли домом самостоятельно или передать это право обслуживающей организации. Но в таком случае они имели бы право заключить с управляющим подробный договор, в котором был бы предусмотрен порядок согласования всех ремонтов. Сегодня, пока дом не перенят жителями, управляющий действительно принимает многие решения единолично.

В нашей стране имеется два вида ремонтных работ. Если домоуправление решило просто поменять крышу, не меняя прежней ее конфигурации, то это называется упрощенной реновацией. Для выполнения таких работ не нужно заказывать проекта, достаточно получить карту упрощенной реновации в Стройуправе. Если же при замене крыши задумано менять ее конфигурацию (в том числе – сократить количество вентиляционных люков), то это уже реконструкция. Для проведения реконструкции нужно заказать проект и согласовать его в Стройуправе. Очевидно, что в случае ваших читателей под видом упрощенной реновации была проведена более серьезная реконструкция. Однако теперь жаловаться, на мой взгляд, уже поздно. Стройуправа, получив сигнал от жителей, действительно может найти нарушения и заставить управляющего переделать крышу. Но любая переделка осуществляется за средства самих собственников квартир. По-

этому владельцы жилья должны сами решить, стоит ли начинать это дело.

Но вот что касается канализации, то здесь повлиять на управляющего еще можно и даже нужно! Во-первых, уменьшать диаметр канализационных труб категорически нельзя! В советское время не было таких вещей, как посудомоечные и стиральные машины. Следовательно, канализация диаметров 80 мм была запланирована только для слива воды из раковины. Теперь, когда в любой квартире установлено множество техники, диаметр труб нужно не уменьшать, а увеличивать! Если в доме будут установлены канализационные трубы диаметром 50 мм, то это очень скоро приведет к засорению и даже авариям.

К сожалению, пока дом не перенят жителями, управляющий действительно свободен в своих действиях. Возможно, устанавливая в доме трубы маленького диаметра, он старается сэкономить деньги или реализовать уже закупленные трубы. В данной ситуации жителей может защитить как Закон о квартирной собственности, так и Закон об управлении. Но для того, чтобы эти законы начали действовать, необходимо перенять дом в свое управление. Сейчас благоприятный момент для активистов. Им будет легко убедить своих соседей прийти на общее собрание и принять решение о перенятии дома, потому что в противном случае в доме будет проведен сомнительный ремонт и тысячи евро общих накоплений окажутся выкинуты на ветер.

Переняв дом, владельцы квартир смогут сами диктовать управляющему условия ремонта и следить, чтобы качество работ соответствовало заявленному. **B**

СОСЕД ЗАХВАТИЛ ОБЩУЮ КЛАДОВКУ!



«Мы живем в доме по улице Вея, 3, и сосед по лестничной клетке захватил нашу общую кладовку, рассчитанную на три квартиры. Сам сосед говорит, что когда-то купил это помещение, но доказательств не предоставляет. На других этажах тоже имеются такие кладовки, и люди пользуются ими сообща. Скажите, как нашим трем квартирам цивилизованно договориться об использовании общего помещения?»

– Во-первых, если человек действительно купил кладовку, то он должен иметь на руках справку из Земельной книги. Если он не может показать такого документа, то должен обидеться помещению освободить. Согласно Закону о квартирной собственности, все собственники квартир должны иметь свободный доступ к общим помещениям, захламлять их запрещено.

Теперь о том, как организовать «выселение» соседа. Обратитесь к управ-

ляющему с просьбой составить акт о захвате общего помещения и дать нарушителю срок на освобождение кладовки. Если собственник не послушается письменного предупреждения, то в назначенный день управляющий может вызвать работников и вынести вещи из кладовки в контейнер. Счет за эти работы должен быть выставлен собственнику квартиры, который кладовку захватил.

Тут многое зависит от управляющего, его способности пойти навстречу жителям. Если он не захочет действовать по упомянутой схеме, то жители всего дома должны сойтись на общее собрание и большинством голосов проголосовать за освобождение общей кладовки. Далее это поручение, зафиксированное в протоколе общего собрания, нужно передать управляющему. Но замечу, что недовольным жителям придется собрать голоса большей половины собственников дома (а не только того подъезда или лестничной клетки, на которой находится кладовка). В таком случае управляющий освободит помещения в принудительном порядке за общий счет дома, а потом по поручению большинства жителей может взыскать эти деньги с виновного соседа через суд. **B**

КТО ДОЛЖЕН ЧИСТИТЬ ЧЕРДАК?



«Добрый день, я живу на пятом этаже, и надо мною находится большой чердак. В этом общем помещении десятилетиями накапливается рухлядь. Боюсь, что однажды эти горы старой мебели и других ненужных вещей могут загореться. Я просила старшего по дому, чтобы организовал уборку чердака, но он ответил, что не распоряжается работниками домоуправления. Подскажите, как организовать очистку помещения?»

– Заинтересованным жителям необходимо написать в домоуправление письменное заявление с просьбой проверить состояние чердака и очистить его от мусора. По правилам противопожарной безопасности помещения общего пользования запрещено захламлять, там должно быть чисто и пусто.

Если в годовой смете работа по очистке чердака не была предусмотрена, то жителям, возможно, придется на общем голосовании утвердить дополнительное финансирование. Также управляющий может провести эти срочные работы за счет общих накоплений дома. **B**

«ПОЧЕМУ МЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ПОДЖОГ?»



«В нашем доме на улице Калнциема случилось несчастие, сгорела крыша. Виновники пожара известны – это подростки из соседней квартиры, к которым в тот вечер приходили друзья. В результате домоуправление решило, что крышу надо срочно менять, и после выполнения работ выставило нашему дому счет в размере 15 000 евро. Только на мою квартиру пришлось 1300 евро. Я, как пенсионерка, не понимаю, как заплатить такую прорву денег.

Но у меня другой вопрос – почему вообще мы должны платить за ликвидацию последствий пожара, устроенного жителями одной конкретной квартиры? Эти люди никогда не работали, за квартиру тоже давно не платят, но у них несовершеннолетние дети, поэтому выселить их нельзя. Мы живем, как на пороховой бочке, потому что не знаем, что эти подростки подожгут на следующий раз...»

– Поскольку крыша является общей собственностью всего дома, то управляющий действительно должен сначала устранить аварию. По Закону об управлении авария устраняется за счет всех владельцев квартир дома. Однако после того, как авария устранена и затраты на новую крышу известны, управляющий по поручению владельцев квартир должен подать в суд на виновного и потребовать возмещения затрат остальных собственников. Подчеркну, что такое возможно только в случае, если вина поджигателей зафиксирована, имеется протокол полиции.

Далее, если квартира эта муниципальная, то возместить ущерб собственникам должна будет Рижская дума. Если же квартира нарушителями приватизирована, то иск будет подан против самой семьи. Если это безработные люди, то после вступления в силу решения суда их квартира будет описана и продана с аукциона. Таким образом остальные жители получат назад свои деньги и избавятся от опасного соседства. **B**

КАК ПОМЕНЯТЬ ТРУБЫ И СБЕРЕЧЬ ДЕНЬГИ ДОМА?

Оформление трехстороннего договора – непростая задача, но овчинка стоит выделки: в результате вы сэкономите тысячи или даже десятки тысяч евро

«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 работу в срок до полугода».

Дмитрий Ширкин



«Недавно получили от домоуправления смету ремонтных работ на 2016 год и обнаружили, что наш дом уже накопил необходимые деньги на замену внутренних коммуникаций. По смете видно, что управляющий хочет поменять стояки водопровода и канализацию. Стоимость работ довольно высока. Наши соседи из кооперативного дома рассказывают, что поменяли водопровод чуть не наполовину дешевле! Как же так получается?»

Системы внутреннего водоснабжения и канализации в домах советской постройки действительно нуждаются в замене. Отказаться от этой работы у жителей не получится, ведь срок службы старых труб подходит к завершению, и потому мудро поступают собственники квартир, которые начинают копить деньги на эти работы заблаговременно. Как правило, при помощи управляющего срок накоплений можно растянуть на три года.

Когда нужная сумма уже собрана на счетах дома, активные жители, разумеется, хотят распорядиться ею с наибольшим толком. Можно довериться управляющему, который и проведет нужный ремонт в соответствии со сметой, а можно самим подыскать ремонтную компанию и заключить с ней трехсторонний договор.

Практика показывает, что трехсторонние договора между домоуправлением, жителями и строительной компанией, которую они нашли сами, помогает сэкономить 20–30, а то и 50 процентов от первоначальной стоимости работ. То есть, если на замену канализации в вашем доме планируется потратить 30 тысяч евро, то отчего бы не сберечь 10–15 тысяч евро?

Наши читатели сообщают, что такая экономия вполне реальна. Активные жители, уполномоченные соседями, сами проводят опросы ремонтных организаций. Многие дома останавливаются на предложении рижской компании *Smart Comfort*, которая меняет стояки и лежаки горячей и холодной водоснабжения, а также канализацию в многоквартирных домах.

Мы спросили **Дмитрия Ширкина**, представителя *Smart Comfort* о том, как действовать, чтобы не переплатить деньги за замену труб.

– Жителям, которые накопили средства на замену коммуникаций, нужно выбрать представителя, который обзвонит лицензированные компании и узнает, можно ли выполнить эти работы дешевле, чем предлагает домоуправление, – рассказал Дмитрий Ширкин. – 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 собственников 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 горячей и холодной 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.

– 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.

– 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, полипропилено-

вые 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.

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.** **В**

АЛОКАТОРЫ: СТОИТ ЛИ

Пилотный проект *Rīgas siltums* подтвердил, что индивидуальный учет тепла в квартирах помогает жителям сэкономить

Марина МАТРОНИНА

В Латвии многие дома уже оборудованы системами индивидуального учета отопления. Это значит, что каждый житель платит за такое количество теплотенергии, какое он действительно потребил. Оставляя окно открытым в разгар отопительного сезона – плати больше! Правильно регулировал радиатор и не устраивал в квартире «ташкент» – плати меньше! Однако правильно ввести в доме такую систему и сэкономить тепло – это сложная задача. Специалисты предприятия *Rīgas siltums* рассказали о том, чему научились, выполнив пилотный проект по установке алокаторов в одном рижском доме.

Читатель: «Как это вообще возможно?»

Недавно мы получили письмо от читателя: «У меня вопрос, который, может быть, появится возможность осветить в вашей газете. Я живу в пятиподъездном доме 602-й серии на Дзельзавас, 76/5. Дом обслуживает *Rīgas namu pārvaldnieks*. Вдруг дельцы из одной квартиры создали кооператив и нам навязывают индивидуальные счетчики на отопление. Как это возможно в доме старой постройки? Или это очередная выкачка денег? Где такой индивидуальный учет уже практикуется?»

Мы обратились за пояснениями в *Rīgas siltums*. Руководитель предприятия Нормунд Талцис сообщил:

– Установить индивидуальные приборы по распределению платы за отопление можно и в новых, и в старых домах. Конечно, во многих домах старой постройки перед этим потребуются поменять радиаторы. Современные радиаторы позволяют регулировать температуру отопления в каждом помещении. Имеет ли смысл вкладывать средства в такую реконструкцию? Я считаю – да! По исследованиям европейских специалистов, установка регуляторов и алокаторов в каждой квартире позволяет дому сэкономить 13–20% от общего потребления тепла. Конечно, экономить жители начинают при условии, что система индивидуального учета устроена правильно и действует!

Сначала вспомним о теплоузлах

Нормунд Талцис рассказал, что в конце прошлого года *Rīgas siltums* выполнил пилотный проект по установке алокаторов в доме по улице Улброкас, 13, корпус 5. Замеры показали, что в течение первого же отопительного сезона жители потратили на 20% меньше теплотенергии, чем годом ранее. И это при условии, что в аналогичных соседних домах

потребление тепла выросло в среднем на 2%.

– Надо вспомнить, что *Rīgas siltums* не первый год помогает жителям Риги экономить деньги на отоплении. Мы постоянно заботимся о снижении теплотерь в наших магистральных теплосетях. А в девяностых годах именно *Rīgas siltums* выполнял проект реабилитации системы теплоснабжения Риги. В рамках этого проекта были ликвидированы отдельные теплопункты, в которых подготавливалась горячая вода сразу для групп домов.

«По исследованиям европейских специалистов, установка регуляторов и алокаторов в каждой квартире позволяет дому сэкономить 13–20% от общего потребления тепла».

– **Зачем же вы их ликвидировали?**

– Раньше горячая вода готовилась в отдельно стоящем здании, окруженном многоэтажными домами. Далее вода по трубам поступала в дома. Разумеется, по пути к потребителю вода остывала, мы имели большие теплотери. Планом реабилитации системы теплоснабжения Риги было предусмотрено установить в каждом доме свой автоматический теплоузел. Теперь проект полностью закончен, и горячая вода для жителей готовится в теплоузле каждого конкретного дома. Мы полностью избежали теплотерь, которые имелись при подаче воды жителям из старых теплопунктов.

– **И что же, все дома Риги оборудованы своими теплоузлами?**

– В Риге осталось всего 6–8 домов, в которых нет своего автоматического теплоузла. Но все эти дома в ближайшее время будут реконструированы. Скорее всего, там тоже будут

установлены нормальные теплоузлы.

– **Рижанам пришлось годами выплачивать стоимость теплоузлов. Скажите откровенно, новая система дала им какую-то экономию на оплате горячей воды и отопления?**

– Изначально было подсчитано, что установка теплоузла позволит сэкономить около 8–10% от общего количества теплотенергии, потребляемой домом. Но были также дома, в которых счета за теплотенергию выросли. Почему? Факторов может быть несколько. Например, после установки

теплоузлов мы улучшили циркуляцию в системе горячего водоснабжения и отопления. В тех квартирах, где раньше люди мерзли, температура поднялась до 18–20 градусов. Конечно, вместе с этим увеличилось и общее количество теплотенергии, потребляемое домом, но ведь и качество жизни людей улучшилось!

– **А как это связано с вашим желанием устанавливать в квартирах рижан алокаторы – индивидуальные распределители платы за отопление?**

– *Rīgas siltums* хочет, чтобы наши клиенты сэкономили тепло и дальше. Теперь мы вышли на новый уровень и предлагаем людям экономить не только всем домом, но и индивидуально – в своих квартирах. Для этого в квартирах можно установить алокаторы, которые правильнее называть пропорциональными распределителями платы за отопление. Эти устройства подсчитывают, какую часть от общей

теплотенергии, потраченной домом, получила конкретная квартира. Соответственно, и счета за отопление в каждой квартире будут отличаться. Эффективность алокаторов подтвердил наш пилотный проект, реализованный в новом муниципальном доме по улице Улброкас, 13, корпус 5 в прошлом году.

После установки алокаторов все изменилось

Мартиньш Донга, инженер отдела маркетинга *Rīgas siltums*, рассказывает о том, чему предприятие научилось во время эксперимента:

– Осенью прошлого года мы начали проект-исследование о влиянии алокаторов на потребление теплотенергии в отдельных квартирах в муниципальном доме по улице Улброкас. Сначала мы приходили с этой идеей к жителям обычных приватизированных домов, предлагали попробовать систему у них, но в таких домах людям очень тяжело собраться и принять решение. По этой причине для пилотного проекта был выбран новый муниципальный дом, принадлежащий предприятию *Rīgas pilsētņēmnieks*.

Мы установили алокаторы на все радиаторы в 168 квартирах этого дома. Важно понимать, что в этом доме уже имелась современная двухтрубная отопительная система, на батареях стояли регуляторы, которые позволяют самому жителю менять температуру отопления в помещении. Но раньше жильцы дома были не заинтересованы «закрывать» и «открывать» батареи, потому что все равно платили за отопление ровно столько, сколько и соседи, которые не экономили тепле. После установки алокаторов все изменилось. Люди поняли главный принцип: сколько ты потратишь, столько и заплатишь.

Градусы и деньги

– И так, мы предложили дому по Улброкас полный комплекс услуги, – рассказывает инженер *Rīgas siltums*. – Мы приобрели для него алокаторы, сами считывали их показания и ставляли жителям счета за теплотенергию. Для нас было важно самим понять, как четко организовать процесс индивидуального учета тепла, чтобы в дальнейшем такую же услугу предложить и в обычных домах Риги.

Мы нашли производителя алокаторов, приборы которого не просто

позволяют раз в месяц считывать показания о пропорции теплотенергии, потребленной в конкретном помещении, но и замеряют среднюю температуру в данной комнате. Это показалось нам важным, чтобы проконтролировать, как меняется качество жизни людей после того, как они начинают регулировать свои радиаторы и экономить средства на отоплении. И теперь, если человек жалуется на высокие счета за отопление, мы можем проверить данные по квартире и с чистым сердцем ответить: «Вы платите за отопление больше, чем соседи, потому что живете при температуре +25 градусов! Отрегулируйте свои радиаторы так, чтобы температура в помещении не превышала +23 градуса, и ваш счет уменьшится на 10%!»

Показания считывают дистанционно

Важно понимать, что алокатор не счетчик теплотенергии, а именно распределитель платы за теплотенергию. В чем разница? Например, счетчик воды определяет, сколько кубометров воды вы получили за месяц. Алокатор не может измерить, сколько киловаттов вы использовали для отопления своей квартиры, но определяет, какую часть общего тепла дома вы получили. Этот принцип был придуман еще 100 лет назад в Швейцарии, а в 1981 году алокаторы в обязательном порядке начали устанавливать во всех многоквартирных домах Германии, где к тому времени начался энергетический кризис. Согласно подсчетам немецких специалистов, благодаря регулированию и индивидуальному подсчету тепла можно сэкономить до 13%, в отдельных домах – даже до 20%. В Латвии же распределители платы за тепло начали использовать в начале 2000-х.

– В доме на улице Улброкас мы установили только алокаторы, – говорит Мартиньш Донга. – Теперь раз в месяц в дом заходит наш специалист с мобильным устройством, которое дистанционно считывает показания всех алокаторов. Далее жители получают точный счет за части общего тепла, полученного каждой квартирой.

Из письма вашего читателя можно понять, что жители боятся алокаторов. Бояться нового – это естественно, поэтому перед тем, как начинать пилотный проект в доме на улице Улброкас, специалисты *Rīgas siltums*

ОВЧИНКА ВЫДЕЛКИ?



очень внимательно исследовали методики начисления платы за тепло при использовании алокаторов, которые применяются как в Латвии, так и за границей. Мы тоже слышали жалобы людей на то, что после установки алокаторов некоторым из них якобы приходится платить за тепло дороже, чем раньше. Выяснилось, что проблема не в самих распределителях платы за тепло, а в методике подсчета, которая применяется в каждом переоборудованном доме.

Все дело в пропорции!

Итак, как жители оплачивают тепло после того, как в их квартирах появляются алокаторы? Плата за отопление в таких домах складывается из двух позиций: одна – плата за ту часть общей теплоэнергии дома, которая была потрачена конкретной квартирой, вторая – плата за отопление помещений общего пользования и теплопотери. По решению общего собрания собственников могут применяться любые пропорции этих двух составляющих. Например, жители могут решить, что 70% теплоэнергии будет учитываться при помощи алокаторов, а 30% составит постоянная плата за общие помещения, одинаковая для всех квартир. Таким образом, регулируя батареи, житель может повлиять только на первую часть платы за тепло.

– Но пропорция 70/30 пришла в Латвию из Западной Европы и была принята ошибочно, – говорит Нормунд Талцис. – Почему ошибочно? Потому, что в Латвии много нереновированных домов, в которых система отопления находится не в лучшем состоянии. Ясно, что потери в теплосетях и расходы теплоэнергии при отоплении помещений общего пользования составляют намного больше, чем 30% от общего счета за тепло.

«По сравнению с 2013 годом жители дома по улице Улброкас, 13, корпус 5 каждый месяц сэкономили от 15 до 22,5% общей теплоэнергии».

Если в таком доме слепо применить пропорцию 70/30, то в выигрыше останутся жители, которые полностью перекрывают батареи ради экономии. Они будут платить только за «общее тепло», которое при данной пропорции обходится дешево. А вот жители, которые хоть изредка будут открывать радиаторы, заплатят львиную долю теплового счета за дом. Проведенный в тепле день может стоить им очень дорого, и это несправедливо.

– Исправить ситуацию очень просто, если ввести в доме правильные пропорции оплаты теплоэнергии, – считает Мартиныш Донга. – В качестве пункта отсчета для методики *Rīgas siltums* мы выбрали среднюю наружную температуру. Например, если за окном в этом месяце было в среднем -10 , то в доме при определении платы за тепло для каждой квартиры применяется пропорция 70/30. Если средняя температура 0, то будет применена пропорция 50/50, если $+10$, то самой правильной мы считаем пропорцию 30/70.

В нашей шкале много шагов, то есть любое колебание наружной температуры влияет на то, как учитывается тепло в этом месяце. Многие обслуживающие организации в Латвии и сами дошли до этого и также меняют пропорции оплаты в зависимости, например, от времени года. Но в домах, где управляющий и собственники круглый год применяют одну и ту же пропорцию, наблюдаются большие проблемы!

Каждый четвертый не экономит

– Если возвратиться к истории дома по улице Улброкас, то после окончания отопительного сезона 2014/2015 гг мы получили очень любопытные данные, – продолжает Мартиныш Донга. – Так, если до установки алокаторов жители платили за отопление одинаково – 0,53 евро с квадратного метра жилплощади (данные за декабрь 2013 года), то после переоборудования плата за услугу в разных квартирах стала отличаться в разы. Например, в жилищах, наниматели которых отрегулировали батареи на низкую температуру, счет составил от 0,27 евро за квадратный метр.

Но были в доме и квартиры, наниматели которых хотели жить при температуре $+25$ – $+26$ градусов. Тут счета за отопление в декабре 2015 года поднялись до 1,13 евро за квадратный метр. Однако таких квартир в доме только 24%. Как правило, в них живут люди, получающие квартирное пособие Рижской думы и поэтому мало заинтересованные в регулировании батарей и экономии. Поверьте мне, многие эти люди живут с настезью открытыми окнами.

Мы выяснили, что 24% жителей дома игнорируют все мероприятия по экономии, несмотря на установленные алокаторы. Это значит, что сегодня в домах, где нет алокаторов, за таких людей доплачивают соседи. В свою очередь, установка распределителей платы за теплоэнергию помогает избавиться от лишних счетов «за того парня».

Статистика прошлого года показывает, что по сравнению с 2013 годом жители дома по улице Улброкас, 13, корпус 5 каждый месяц сэкономили от 15 до 22,5% общей теплоэнергии. При этом жители аналогичных новых домов по улице Улброкас, где не установлены алокаторы, в прошлом отопительном потратили в среднем на 2% больше тепла, чем годом ранее. Мы прикинули: оказалось, жители экспериментального дома сэкономили около 6000 евро. При этом даже в квартире, где наниматели совсем перекрывали радиатор, температура не опускалась ниже 18 градусов, в остальных – не ниже 21 градуса.

Rīgas siltums готов устанавливать!

– Сейчас мы получаем письма от жителей остальных домов этого жилого микрорайона, – рассказывает Мартиныш Донга. – Они просят установить алокаторы и в их квартирах! Мы ведем переговоры с владельцем многоэтажек – компанией *Rīgas pilsētbūvnieks*. Надеемся, что проектом заинтересуются и владельцы квартир в приватизированных домах. Ваш читатель спрашивает, возможно ли установить алокаторы на батареях в старом доме 602-й серии. Да, это возможно! Сначала потребуется смонтировать в квартирах новые радиаторы с перемычкой и регулятором. По заказу управляющего это может сделать *Rīgas siltums* или другая компания. Далее на эти радиаторы мы можем поставить распределители пропорции оплаты за отопление и обеспечить услугу считывания данных и выставление счетов. Это значит, что жители дома, которые действительно готовы регулировать батареи ради экономии, смогут платить за отопление значительно меньше, чем до этого. **В**

СКОЛЬКО МЫ ДОЛЖНЫ?

В этом году, в начале отопительного сезона, общая сумма долга жителей крупных городов Латвии за потребленную теплоэнергию составила 17,7 миллиона евро, что на 7,6% меньше, чем в начале отопительного сезона прошлого года, говорится в подготовленном Министерством экономики сообщении.

Как сообщает *BNS*, долг жителей Риги за потребленное тепло составляет 4,286 миллиона евро, Юрмалы – 4,16 миллиона евро. В Екабпилсе долг за тепло в начале осени составил 2,055 миллиона евро, в Резекне – 1,491 млн евро, в Валмиере – 255,2 тысячи евро, а в Лиепае – 149,6

тысяч евро, актуальный долг даугавпилчан – 3,450 млн евро.

В распоряжении министерства нет информации о ситуации в Вентспилсе (данных нет и за прошлый год) и в Елгаве, где в начале сентября прошлого года долг за теплоэнергию составлял 4,221 млн евро. В сообщении указано, что в большей части городов республиканского значения размер долга жителей, по сравнению с прошлым годом, значительно вырос. В прошлом году общий долг жителей крупных городов за отопление составил 19,138 млн евро. **В**

БЕРЕГИТЕСЬ НЕЧЕСТНО

Как сдать квартиру, чтобы потом не пожалеть об этом?

Илона МИЛЛЕР

Как известно, в Риге по-прежнему трудно снять хорошее жилье по приемлемой цене. Однако многие собственники, которые могли бы сдавать свои квадратные метры, боятся этого. Они слышаны о нанимателях-мошенниках, которые въезжают в квартиры, месяцами пользуются коммунальными услугами, а затем пропадают, ни за что не заплатив. Что делать владельцу квартиры, чтобы защититься от возможного обмана?

В редакцию пришло короткое письмо: «Сдал квартиру, нанимательница шестой месяц не платит, уезжать тоже не хочет. Что делать?» И действительно – что? Владелец жилья вместо прибыли каждый месяц терпит убытки, а выселить нечестную нанимательницу без суда нельзя.

О том, как правильно вести себя квартировладельцам, желающим разрешить споры с нанимателями или даже предотвратить их, рассказывает юрист Александр Кведарс.

В квартире живут наниматели, имеется договор найма. Что делать, если они перестали платить?

– Конечно, сдавая квартиру в наем, собственник принимает на себя определенный риск. В первую очередь риск связан с тем, что не известно, что за люди будут проживать. С виду они могут выглядеть ухожено и солидно. Могут рассказывать, что имеют высокооплачиваемую работу и живут в достатке. Конечно, у собственника жилья, сложится положительное впечатление о потенциальных жильцах, они будут располагать к себе и давать надежду на то, что будут добросовестно платить.

Согласно Закону о найме жилого помещения, договор найма должен быть заключен в письменной форме между собственником и нанимателем.

Необходимо отметить главные составляющие договора. Во-первых, должен быть точно вписан предмет договора, к примеру, квартира. Нужно указать адрес квартиры, площадь и кадастровый номер. Также, если квартира передается вместе с вещами: стол, стулья, стиральная машина, холодильник, телевизор, утюг и т.д., это все должно быть вписано в договор или в приложение к нему. Во-вторых, договор должен содержать права и обязанности сторон, детально описывать, что должны делать наниматели (бережно относиться к имуществу, соблюдать санитарные нормы, не мешать соседям и т.д.), за что платить (плата за наем, плата за коммунальные услуги и обслуживание, налог за недвижимость), до которого числа и каким образом: перечислением на банковский счет собственника квартиры или наличными под подпись. Договор практически всегда содержит различного рода штрафы за невыполнение своих обязанностей. В таких спорах большие суммы штрафов за нарушения не взыскать, но в любом случае это будет стимулировать жильцов своевременно рассчитываться за услуги и наем. Также договор должен содержать условия его расторжения. Кто и в какие сроки должен уведомить вторую сторону о расторжении, каким образом это уведомление должно быть сделано и каковы дальнейшие шаги по освобождению квартиры.

В случае, если жильцы, имея договор, перестали платить за наем и за коммунальные услуги, есть несколько путей решения ситуации. Во-первых, нужно начать с письменного предупреждения нанимателя. Предупреждение должно содержать ссылку на заключенный договор, сумму долга и за какой период он образовался, а также предупреждение о последствиях непогашения задолженности.

Во-вторых, если на жильцов не подействовало предупреждение, и они продолжают игнорировать условия договора, необходимо готовить иск в суд. Иск может содержать несколько прошений. Это может быть просто взыскание суммы долга или взыскание долга, расторжение договора найма и выселение из квартиры.

Конечно, мало кому хочется начинать судебные тяжбы, которые потратят время, деньги, силы, энергию, но зачастую другого способа нет.

Как скоро владелец квартиры может обратиться в суд? Как велик должен быть для этого долг?

В первую очередь нужно смотреть условия заключенного договора. Правильно составленный договор, должен описывать, порядок расторжения и как решаются споры между сторонами. Одним из условий может быть то, что задолженность за наем, не должна превышать определенную сумму. В таком случае, если только долг превышает установленный минимум, владелец квартиры может обратиться в суд для взыскания.

Законы Латвии не устанавливают каких-либо минимальных сумм или минимальных сроков, после которых можно обращаться в суд с иском. Часто, если долг жильцов невелик, владельцы квартир преследуют цель не взыскать долг, а скорее сменить нанимателей с надеждой, что новые жильцы будут исправно платить по счетам.

Как владелец квартиры может доказать, что наниматели не платят за наем квартиры и коммунальные услуги?

В таком случае, бремя доказывания лежит на владельце квартиры, но для этого нужно запастись письменными документами.

Договор должен описывать порядок, как жильцы рассчитываются за наем и за коммунальные услуги. Я всегда клиентам советую вписывать в договоре условие, что эти платежи перечисляются на банковский счет собственника квартиры. Это самый надежный способ доказать, что оплата проводилась или не проводилась.

Могут отметить, что в договоре можно указать и то, что расчет с владельцем проводится наличными деньгами. Тогда наниматель должен

«Если собственник квартиры выселил нанимателя силой, без решения суда, сам наниматель может обратиться в суд и потребовать компенсировать все расходы, которые у него из-за этого возникли. К примеру, это могут быть траты за проживание в гостинице и тому подобные расходы».

**Юрист Александр Кведарс:
+371 26634444**

за каждый платеж на приложении к договору указывать дату платежа, за который месяц он платит и ставить свою подпись.

Какие документы необходимо иметь нанимателю, чтобы доказать в суде, что он честно платил хозяину?

В суде, доказательства предоставляет та сторона, которая что-либо утверждает. Если подан иск о взыскании долга, а наниматель считает, что долга перед владельцем квартиры, нет, то он должен это доказать. В случае, если в договоре сказано, что жильцы должны рассчитываться с собственником жилья, перечисляя деньги через банк, но они рассчитывались наличными, то это не считается грубым нарушением договора. Тогда, чтобы обезопасить себя от неправомерного взыскания, делая оплату, нужно в приложении к договору указывать, за что платится и ставить подпись. Этот документ должен быть в двух экземплярах, чтобы каждая сторона могла подтвердить факт оплаты.

Как доказать, что наниматель не платит за наем, если он все-таки оплачивает коммунальные услуги?

Договор найма всегда содержит пояснения о том, за что должен платить наниматель и как. Практически всегда ему нужно платить и за наем, и за коммунальные услуги. Оплачивать коммунальные услуги можно несколькими способами. Первый – в договоре можно указать, что наниматель отдает деньги за коммунальные услуги собственнику квартиры, а тот уже сам рассчитывается с коммунальщиками. Во-вторых, можно предусмотреть, что наниматель напрямую перечисляет деньги коммунальным службам. Могут отметить, что для владельца квартиры более выгодный первый вариант, тогда он может экономить на уплате налогов.

Плата только за коммунальные услуги, это лишь частичное выполнение своих обязанностей по договору. Чтобы доказать сумму долга за наем, необходимо предоставить выписку из банка, где видно, что плата не проводилась, либо иной документ, который это подтверждает. Систематическая неуплата денег за наем или

за коммунальные услуги служит основанием для расторжения договора и взыскания долга.

Как доказать, что наниматель не платит за наем, если с ним нет письменного договора, а платежи хозяин всегда получал на руки?

Согласно Закону о найме жилого помещения, договор найма должен быть заключен в письменной форме. Это необходимо, во-первых для того, чтобы стороны знали свои права и обязанности. Во-вторых, договор нужно регистрировать в Службе государственных доходов и платить налог за сдачу квартиры в наем. Я убежден, что договор должен быть заключен в любом случае. Это приводит к тому, что у собственника жилья немного увеличиваются расходы, но зато он более защищен. Соглашусь, что бывают случаи, когда договор не оформлен письменно,



ГО ЖИЛЬЦА!

люди живут в квартире уже некоторое время, дают на руки деньги за наем и коммунальные услуги. Тогда, если они внезапно перестают платить, незащищенным остается собственник квартиры. Доказать, что у жильцов есть долг за наем, будет крайне сложно или даже невозможно. Одним из выходов в такой ситуации, может быть обращение в суд с просьбой выселить неуплативших жильцов без взыскания долга.

Можно ли выселить человека, который платит за коммунальные услуги, но не платит за наем, если у этого человека нет договора найма?

Да, конечно, такого жильца можно выселить. Выселение может проходить только по решению суда. Так как нет письменного договора, скорее всего, нельзя будет с такого жильца взыскать долг за пользование квартирой. Такая ситуация показывает, насколько самому хозяину важно иметь договор найма с жильцом, чтобы защитить свои права и правомерно получить то, что причитается.

Если человек ни за что не платит, то можно ли его выселить без суда?

В судебной практике встречаются случаи, когда жильцы приезжают к себе на съемную квартиру, а их туда не пускают и говорят, что они там не живут. Такие действия незаконны и считаются самоуправством. Все взаимоотношения владельца квартиры и нанимателя должны строиться в законном порядке. Если человек не выполняет своих обязанностей, то необходимо пытаться договориться вне суда либо готовить иск в суд. Другого законного способа нет, и надо с этим считаться.

Предположим, хозяин подал в суд иск на выселение должника. Может ли он одновременно требовать и взыскания долга?

– Это даже необходимо! Прощение о взыскании долга должно быть вписано в сам иск. Одновременно в одном иске можно требовать как расторжения договора, так и взыскания долга вместе с процентами и выселения из квартиры – на случай, если жилец не захочет ее покинуть добровольно. Конечно, это право владельца квартиры, взыскивать или не взыскивать долг, но с другой стороны, почему бы не просить то, что причитается по договору и по закону?

Как будет взыскиваться этот долг, если наниматель уедет из Латвии?

Это достаточно актуальная проблема. Как известно, каждый год из Латвии уезжают десятки тысяч человек. Среди них есть и должники, которые либо скрываются от кредиторов, либо едут на заработки, чтобы очистить свою совесть и рассчитаться по долгам.

На мой взгляд, в любом случае, даже если наниматель уехал из страны, необходимо обращаться в суд, чтобы подтвердить наличие долга. Законом предусмотрены процедуры взыскания долгов с людей находящихся в других странах. Могу признаться, что на сегодняшний день этот механизм не совершенен, в нем имеется ряд подводных камней. К примеру, необходимо точно знать, по которому адресу должника можно найти в другой стране. Это не всегда легко выяснить и проверить, а от этого будет зависеть исполнение решения суда.

Пока у должника не появятся официальные доходы или какое-либо имущество, долг будет «висеть» только на бумаге. Бывают случаи, когда должники возвращаются на родину, хотя устроиться работать в Латвии, обзавестись имуществом. И именно тогда появится возможность взыскать долг.

Какие документы владелец квартиры имеет право потребовать у нанимателя при заклю-

чении письменного или устного договора, чтобы потом иметь возможность подать в суд против должника? Например, копию паспорта по Закону о личных данных просить запрещено.

Копия паспорта или другого документа не сыграет какой-либо роли, если возникнет спор, между сторонами. Самое главное, заключая договор, верно вписать данные нанимателя. Это нужно делать не с его слов, а именно сверяясь с его документом, паспортом или ИД карточкой. Встречаются случаи, когда договор оформлен правильно, содержит все возможные условия, описывает права и обязанности всех сторон, и, на первый взгляд, придаться не к чему. Но как только возникает спор, обнаруживается, что в договоре указан неверный персональный код нанимателя или фамилия написана неправильно. В такой ситуации доказать, кто именно проживал в квартире и кто кому должен денег, будет сложно. Мой совет, при составлении договора найма всегда нужно проверять данные будущего нанимателя. Ведь любой договор будет всех устраивать, пока не возникли споры между сторонами договора.

Как выселить человека, который самовольно занял жилплощадь и ни за что не платит?

Если человек самовольно вселился в квартиру и ни за что не платит, то выселить его также можно только по решению суда. Конечно, это потребует определенного времени и денег, но в любом случае, процедура именно такая. Я думаю, в таких ситуациях основная цель владельца квартиры именно выселить нежданного гостя и в меньшей степени взыскать долг.

В иске необходимо описать всю ситуацию и просить выселить такого захватчика в принудительном порядке. Путь получения решения суда долг, но после этого выселение произойдет быстро.

В Законе о найме сказано, что любое выселение человека возможно только через суд. Предположим, что должник не платит за наем квартиры и коммунальные услуги, уезжать не хочет, и хозяин, не дожидаясь суда, силой вышвыривает его на улицу. Может ли такой должник сам обратиться в суд и потребовать как вселения обратно, так и компенсации за моральный и материальный ущерб?

Да, может. В Гражданском законе Латвии в статье 2173 указано, что самоуправством заниматься нельзя. В случае, если есть претензии к нанимателю, все споры решаются либо путем переговоров, либо через суд.

Если собственник квартиры выселил нанимателя силой, без решения суда, сам наниматель может обратиться в суд и потребовать компенсировать все расходы, которые у него из-за этого возникли. К примеру, это могут быть траты за проживание в гостинице и тому подобные расходы. В такой ситуации, наниматель будет себя чувствовать более уверенно, так как он будет знать, что он прав, торопиться ему некуда, будет ждать решения суда и компенсации. В свою очередь собственнику квартиры, придется оправдываться за свой поступок и, если будет доказана сумма компенсации нанимателю, нужно будет исполнить решение суда. **В**

СОСЕДИ: ВОНЬ И ШУМ В НИЖНЕЙ КВАРТИРЕ



«Подскажите, пожалуйста, как поступить. Мы живем на втором этаже. Наши соседи снизу (семья из пятерых человек, в том числе ребенок лет семи) – это головная боль всего дома. Мало того, что они курят и табачный дым по вентиляционной шахте поднимается в верхние квартиры, так они еще и неаккуратно содержат своих животных. Вонь псины и сигарет такая, что мы не можем открыть окна.

Периодически эта семья устраивает застолья с драками, музыкой и шумом. У нас маленький ребенок четырех лет, но на наши просьбы шуметь меньше соседи отвечают грубостью. Мы понимаем, что все эти безобразия происходят на частной территории, но как жить нам?»

В этой ситуации возможны несколько советов, однако посмотрим правде в глаза: действенных мер против асоциальных соседей в Латвии пока не придумано. Главным средством борьбы с шумными компаниями остается вызов муниципальной полиции. Полицейские должны приехать, зафиксировать нарушение и составить акт. Жителям одного дома на улице Маскавас уда-

лось через суд добиться выселения соседа, который регулярно нарушал общественный порядок. Однако сделать такое очень сложно.

Муниципальная полиция может не только переговорить с шумными жильцами, но и передать дело в Административную комиссию, которая штрафует нарушителей.

Что касается запахов, то бороться с ними еще слож-

нее, чем с шумами. В Латвии обещали ввести «электронный нос», но это не сделано, поэтому замеры бытовых запахов в квартирах не проводятся. Если жителям мешает запах псины, можно пожаловаться в муниципальную полицию или Продовольственно-ветеринарную службу (возможно, соседи нарушают правила содержания домашних животных). **В**



РУХНЕТ ИЛИ НЕ РУХНЕТ

Большая часть рижан проживает в домах, построенных в период с 1961 по 1990 год по типовым проектам и с применением сборных панельных железобетонных конструкций. Панели для строительства новых микрорайонов, как оказалось, выпускались ускоренным темпом, без полного соблюдения технологии, и ресурсы их безопасной эксплуатации составляют от 35 до 40 лет. Насколько серьезно следует беспокоиться жильцам панельных домов советского времени?

Взгляд в прошлое

Так уж повелось, что именно в больших городах строительство жилья шло с самым большим размахом и при использовании новых приемов. Происходило такое и в Риге при застройке жилых районов.

Исторически Рига пережила два бума строительства. Первый бум начался еще в царское время, до Первой мировой войны, когда в городе бурно развивалась промышленность. А началом советского этапа застройки можно считать возведение микрорайона «Агенскалские сосны», к которому приступили в 1958 году. Это был первый большой жилой массив, построенный в Риге после Второй мировой войны в так называемое хрущевское время.

Тогда в Агенскалсе появились пятиэтажки из силикатного кирпича с двускатной или четырехскатной крышей, с простыми фасадами, без балконов и лоджий. Планировка квартир в таких домах оставляла желать лучшего. Но рижане старшего возраста еще и сегодня вспоминают, как отправлялись в «Агенскалские сосны» посмотреть на новые дома, а заодно и посидеть в популярном в то время кафе, которое называлось, если не ошибаюсь, «Сосны».

Следующий большой этап застройки Риги крупнопанельными жилыми домами начался в 60-х годах прошлого столетия. В новых жилых районах возводили главным образом пятиэтажные здания (не требовавшие лифта). Новые жилые районы Кенгарас и Иманта застраивались в основном домами 464 серии или «старого литовского проекта». Это были большие серые крупнопанельные бетонные здания с балконами по южной стороне. Позднее проект был модернизирован, и на месте балконов появились лоджии.

В свою очередь, в 80-е годы в качестве архитектурных акцентов в Риге начали использовать девятиэтажные дома, и вскоре они стали очень заметны. На тот момент высотки считаются наиболее экономичными зданиями, вдобавок были оборудованы лифтами. А конце 80-х годов в Риге появились уже десяти- и двенадцатиэтажные здания.

Среди этих сереньких рижских застроек хотелось бы особо выделить

дома так называемого французского проекта. Своим названием они обязаны конструкциям, которые приобретались во Франции. В целом по этому проекту в Риге планировали строить 16 и 18-этажные дома, но из четырех проектов завершили только три.

Разумеется, это лишь краткое перечисление серий домов и вариантов серий. В целом их несколько десятков.

По свидетельству Рижской думы, большая часть рижан проживает в домах, построенных после Второй мировой войны, в основном – с 1961 по 1990 год. Это был период использования типовых проектов и панельных железобетонных конструкций.

В построенных за эти тридцать лет домах живет 66,4 процента рижан. Еще 7,7 процента обитают в зданиях доиндустриального советского периода. Значительно меньшая часть рижан живет в досоветских зданиях, в основном – в зданиях конца XIX и начала XX века. В домах, построенных в девяностые годы, живет лишь 2,3 процента рижан. Схожая ситуация наблюдается и в других городах Латвии.

«Болезни» жилых домов

Руководитель отдела Защиты памятников культуры Рижского самоуправления Виестурс Брузис считает, что при любом строительном буме возникает нехватка специалистов, они не справляются с объемом работ и довольно часто выполняют свои обязанности поверхностно. Сказанное в равной степени относится и к «тучному» периоду рубежа XIX и XX веков, и к советскому времени, и к новому жилью, построенному уже в свободной Латвии.

– В настоящий момент наибольшую озабоченность вызывают серийные дома советского времени, – говорит строительный эксперт, член правления Союза инженеров-строителей Латвии, Сергей Мейеровиц. – Панели для строительства микрорайонов выпускались в ударном темпе, технологии при этом соблюдали не до конца. Можно даже сказать, что панели привозили на стройплощадку еще незатвердевшими.

Одним из самых больших врагов таких зданий является сырость. Она просачивается в панели, и на их металлической арматуре образуется так



называемый эффект росы. В результате арматура начинает ржаветь. А у ржавчины есть плохая особенность. Она в два-три раза увеличивает объем металла (арматуры), и панели начинают трескаться. Трещины эти отчетливо видны на фасадах многих домов, они или зацементированы, или в лучшем случае заполнены какой-либо мастикой.

Очень низкое качество и у монтажной сварки этих панелей. В соответствии с технологией, места сварки должны быть зачищены и оцинкованы. Но у строителей на это не было времени, и они обычно этого не делали. К сожалению, дефекты сварки скрыты и труднодоступны. Здесь тоже возникает нежелательный эффект росы. Панель обычно встраивается в здание четырьмя сварками. На сегодня они во многих местах проржавели.

Недуги эти подтверждает и обследование жилых домов 103 и 602-й серии, заказанное ныне ликвидированным Жилищным агентством.

В исследовании, например, делается вывод, что крепления сборных железобетонных панелей стен в целом находятся в удовлетворительном состоянии. А вот соединения керамзитобетонных наружных стен, а также – крепления внутренних стен и железобетонных плит перекрытий вызывают сомнения. В отдельных местах неоспоримо прогрессирует коррозия сварочных узлов (хотя в соответствии с технологическими правилами их при монтаже положено соответственно обработать и обеспечить защитным покрытием). Именно размеры этих повреждений заставляют сомневаться в надежности панелей наружных стен.

«Техническое состояние жилого дома в первую очередь тесно связано с качеством его содержания».

Эксперты обнаружили, что во многих местах панели эти отходят от внутренних стен, появились щели в местах стыковки с внутренними стенами и перекрытиями.

Под влиянием циклических температурных изменений имеющееся в стыковочных швах заполнение и водозащитное покрытие постоянно стареет и истончается, в результате деформации они частично осыпаются или даже полностью вываливаются. Регулярное обновление покрытия (в зависимости от объекта – один раз в 3–10 лет) способствует задержке осадков, но не спасает швы от промерзания и накопления конденсата, в том числе в местах сварки.

Одновременно следует подчеркнуть, что уход за соединительными элементами (очистка проржавевших узлов, дополнительное нанесение антикоррозийного покрытия, пересварка) весьма проблематичен.

В исследовании сказано, что построенные в начале 70-х годов здания можно эксплуатировать еще примерно от пяти до десяти лет, если только строительно-технические осмотры не констатировали особой опасности – явную деформацию, смещение конструкций и т.п. То есть запас прочности домов 602-й серии в среднем составляет от 35 до 40 лет. Но отсло-

ения панелей наружной стены в большей и меньшей степени наблюдались практически во всех обследуемых зданиях, к тому же накопление конденсата в стыковочных швах вызывает обоснованные опасения по поводу надежности панелей наружных стен и прочности сварочных узлов.

В свою очередь, в исследовании «Инвентаризация жилых районов в рамках проекта возрождения (ревитализации) рижских жилых районов», заказанном Рижской думой компании Arno в 2006 году, сказано, что дома даже одной серии отличаются друг от друга как по качеству строительного исполнения, так и по дальнейшему обхождению и содержанию. При хорошем обхождении, своевременном устранении повреждений, срок службы конструкций продлевается на 60–70 лет. Но надо помнить, что дом может простоять и 100 лет, а вот срок службы инженерных устройств и коммуникаций будет намного короче.

К сожалению, в последние годы подобные исследования не проводились. Думается, Рижская дума, чье предприятие Rīgas namu pārvaldnieks обслуживает самое большое число домов столицы, в том числе проблемные панельные, могло бы каждые десять лет заказывать их обследование.

— ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС!



элементов. Согласно упомянутым правилам КМ средний срок службы зданий IV группы (серии 1-316; 1-318; 119) составляет 70 лет, а V группы (серии 103; 104; 1-464; 1-467A; 1-602; 602P) – около 60 лет.

Надо добавить, что более долгий век – 150 лет – отведен жилым домам, в конструкциях которых использованы монолитный бетон, кирпичная кладка, металлические балки и другие материалы. Это означает, например, что в пурвциемских домах так называемого французского проекта люди проживут без проблем минимум 120 лет.

В свою очередь 2-е приложение правил КМ «Средний срок службы конструктивных элементов, отделки и инженерных сооружений» дает представление о продолжительности службы отдельных элементов здания. Она напрямую связана с группой капитальности здания.

Согласно этим правилам, лоджии и балконы зданий IV и V группы капитальности должны служить соответственно минимум 70 и 60 лет. Но состояние многих из них уже сегодня весьма плачевно.

Только 25 лет отведено крышам, покрытым тремя-четырьмя слоями гидроизоляционного рулонного материала. Это означает, что, если дом построен, скажем, в 1985 году, жильцу последнего этажа сегодня не стоит удивляться тому, что однажды в дождь его помещение зальет.

Каждый владелец квартиры при помощи элементарной арифметики может вычислить возраст своего дома и сделать вывод – вкладывать ли деньги в его реновацию или нет.

Однако в целом сроки службы домов, указанные в правилах КМ, следует воспринимать как приблизительные. На практике они не проверены.

«История болезни» здания или обследование жилого дома

Правила КМ № 907 «Правила обследования жилого дома, технического обслуживания, очередных ремонтов и минимальных требований к энергоэффективности» предписывают управляющему раз в год проводить профилактическое обследование жилого дома и его основных конструкций. В обследование входит визуальный осмотр оснований, стен и других конструкций. Цель – определить, не возникли ли осадка, трещины, не разошлись ли швы между элементами здания (например, между блоками основания, панелями), не видно ли других повреждений. Точно так же раз в году положено осматривать полы, потолки и стены внутри дома и в относящихся к нему помеще-

ниях на предмет трещин, конденсата и осадка, а также плесени.

Если техосмотр обнаружит обстоятельства, способные привести к повреждениям, управляющий жилым домом проводит мероприятия по устранению угрозы. Результаты обследования фиксируются в Журнале регистрации обследований жилого дома.

В свою очередь 8-я статья Закона об управлении жилыми домами говорит, что в каждом ином доме должно вестись домовое дело. В такую домовую книгу подшивается и техническая документация – технический паспорт жилого дома (планы, схемы), проектная документация, энергопаспорт и энергоплан, заключения по обследованию дома.

Эту статью подробнее регламентируют правила № 908 КМ «Ведение и правила актуализации домового дела». Согласно им, домовая книга состоит из четырех разделов. В третий раздел домового дела управляющий должен включать техническую документацию жилого дома, в том числе информацию, полученную в результате обследований жилого дома. На основании подобных актов обследований принимается решение о ремонтных работах, необходимых каждому дому на следующие три года, поясняют специалисты Технического управления *Rīgas namu pārvaldnieks*, которое обслуживает около 60% городского жилого фонда:

«Эти обследования свидетельствуют, что обслуживаемые нами серийные панельные дома в целом находятся в удовлетворительном состоянии. Местами у этих зданий имеются проблемы с торцевыми стенами. Но за время работы *Rīgas namu pārvaldnieks* критических ситуаций с панелями пока не наблюдалось. На данный момент самые большие проблемы мы наблюдаем у домов из силикатного кирпича, стены которых впитывают влагу».

Хорошее содержание и реновация продлят век дома

Техническое состояние жилого дома в первую очередь тесно связано с качеством его содержания. Обслуживающая организация должна вовремя позаботиться о том, чтобы не протекала крыша или трубы, нормально работали отопление и вентиляционные системы.

С годами у зданий появляются различные дефекты, один из которых – низкая теплоустойчивость. Тут без утепления не обойтись. Владельцы квартир, договорившись о реновации своего дома, приглашают на помощь профессионального инженера-строителя и энергоаудитора. Производится техосмотр и определяется необхо-

димый объем строительных работ. Затем следуют проектировка и осуществление проекта. При ограниченных средствах это делается поэтапно, последовательность работ помогают определить специалисты.

– Например, весьма проблематичен вопрос утепления торцевых стен, – говорит Сергей Мейеровиц. – Спальни в так называемых блочных домах – с повышенной влажностью. Если стены утепляют, не обеспечив при этом полноценной вентиляции, ситуация ухудшается – к сырости добавляется плесень. Проблему следует решать комплексно, тут экономить не следует.

Хорошие результаты во многих местах дает утепление чердаков. Так предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* утеплило эковатой один из жилых домов на бульваре Александра Грина, и объем потребляемого домом тепла сразу снизился на четверть.

Так уж сложилось, что на данный момент домоуправления работают в пожарном режиме, все силы бросая на ликвидацию аварий. К сожалению, у управляющих отсутствуют перспективные планы, в которых рассматривалось бы, что с домами случится через пять-десять лет. Для составления таких планов требуются фундаментальные исследования технического состояния жилых домов. Это должны делать специалисты.

СТРАХОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ: КТО ВИНОВАТ В ЗАЛИТИИ?



«У соседа лопнула труба в стояке, мне залило ванную комнату. Моя квартира застрахована, однако страховая компания отказалась компенсировать ремонт испорченной стены, отказалось и домоуправление. Посоветовали обратиться к соседу. За что же я плачу страховщикам?»

За что мы платим страховой компании? Этот вопрос каждый житель должен задать ПЕРЕД покупкой страхового полиса. Как правило, собственники квартир стараются купить самую недорогую страховку. В результате они подписывают договор на весьма ограниченный объем услуг страховой компании. Причем этот договор жители подписывают, не глядя.

Недорогая страховка либо подразумевает большой самориск собственника (стоимость ремонта, которую в случае аварии он должен покрыть самостоятельно), либо не распространяется на ряд аварий.

Если в договоре со страховой компанией сказано, что житель должен получить компенсацию, однако страховщики не выполняют своих обязательств, решать вопрос придется в суде.

Стоит обсудить еще один важный вопрос: кто должен отвечать за лопнувший стояк, если страховки нет? В таком случае существуют два варианта. Если управляющий предупредил жителей о плохом состоянии стояков и предлагал ремонт, однако жители отказались оплачивать замену, то домоуправление не несет ответственности за последствия аварии. Если управляющий не предлагал жителям ремонт, то за любое повреждение общих коммуникаций отвечает он и домоуправление должно оплатить ремонт затопленной квартиры. **В**

Общая площадь жилых домов в Латвии – 87 млн м², из которых 50,5 млн м² или 58% – многоквартирные дома в основном с низкой теплоустойчивостью. Эффективно реновировать возможно 60–70% многоквартирных зданий, то есть 30–35 млн квадратных метров. Принимая во внимание, что средняя стоимость реновации составит 70 евро на квадратный метр жилплощади, для приведения в порядок всего жилого фонда нужен впечатляющий объем инвестиций – от 2,1 до 2,5 млрд евро. Получается, что до 2030 года мы должны каждый год вкладывать в реновацию жилья от 110 до 130 млн евро.

В связи с этим логично задаться вопросом, а что случится с собственностью, не вписавшейся в реновацию? Снесут ли дома, которые нельзя утеплить? Построят ли вместо них новые? Какой будет судьба владельцев отдельных квартир в этих домах? Но главный вопрос – где взять два миллиарда евро на спасение жилого фонда?

Сегодня ясно только одно: для серийных многоэтажных жилых домов в ближайшем будущем реновация станет необходимой. И чем быстрее этот процесс начнется, тем меньше ресурсы придется израсходовать на то, чтобы дома послужили жителям еще не один десяток лет.

По материалам www.lvportals.lv

Это предоставило бы возможность своевременно обнаружить недуги зданий и приступить к их лечению. К тому же инженеров-строителей высокой квалификации у нас достаточно.

Но вопрос остается прежним: каков, в действительности, век жилого дома? Об этом – далее.

58 процентов латвийского жилого фонда приходится на многоквартирные (три и более квартиры) жилые здания. Многие из них уже в зрелом возрасте, иные даже можно назвать «пенсионерами». С годами у домов появляются дефекты, требующие своевременного исправления.

Время эксплуатации зданий определяется четырьмя факторами: строительные материалы; качество материалов; дальнейшая эксплуатация здания; окружающая среда.

Век жилого дома

О строительстве и сроках службы используемых в нем материалах дают известное представление правила Кабинета министров № 907 «Правила обследования, технического обслуживания, очередных ремонтов и минимальных требований к энергоэффективности» (1-е приложение).

Жилые дома по используемым материалам, конструкциям и средним срокам службы делятся на шесть капитальных групп. Массовая застройка в основном относится к IV и V группам, если ее несущие конструкции сложены из кирпича и крупных панелей (IV группа) или панелей и крупных панелей (V группа). В свою очередь конструкции перекрытия для обеих групп строятся из готовых железобетонных

ЧТО ЖЕ ТЫ ТВОРИШЬ, МАРИНА?

Налаживаем отношения с соседями, которые нас заливают. Инструкция для интеллигента



Лиене ВАРГА

Когда мы наконец-то закончили пятилетний ремонт и вернулись в любимую квартиру, соседка сверху Марина, готовившаяся лет 20 назад стать красавицей, но сбившаяся с этого пути и ушедшая в торговлю, слепившую ее на свой безучастно-кричащий лад – немедленно и обстоятельно залила нас.

Заливала нас Марина не абы как, а кипятком, долго и тщательно. Кафель в ванной и туалете, положенный, как мне казалось, уже на весь мой век, обиженно надулся. Вода залила даже новые окна. Окна мы поставили не дешевые пластиковые, а деревянные. К концу заливки они скептически скрипились.

Обидно было даже не за деньги и испорченное новоселье, а за наплевательское отношение самой соседки. А ведь я учила эту Марину готовить, сыночка привечала в доме. Фактически Маринин мальчик рос с моим Илюшей, опекаемый моим мужем. Потом я сидела с соседкиной трехлетней дочкой, спасая её от стеноза ложного крупы. Кстати, и сама эта девочка родилась не без моего участия, потому что у Марины был патологический токсикоз, ее склоняли к аборту, даже приехали за ней на «скорой». А я прятала Марину у себя, гладила по голове, кропила святой водичкой, вытирала рвоту и говорила, что всё будет хорошо. Насчет благополучного рождения девочки я не ошиблась...

Сейчас я вспоминаю об общем с Мариной прошлом не для того, чтобы

выпятив свои достоинства. Просто хочется назвать вещи своими именами и ввести читателей в курс дела.

Соседу не гадь – есть такая незыблемая истина. Близкий сосед дороже далекого брата – это уже пословица. Для меня это норма и закон. Всё моё детство и юность я видела соседок, бегающих друг к другу с пирогами, выкройками и просто так. С моей маленькой дочкой сидели совершенно бесплатно все соседки в подъезде, причем – сами даже просили.

Так вот, продолжу про Марину. Когда я, вся в мигрени и ужасе от текущей по стенам воды, поднялась на этаж к соседке, то сама застыдилась ситуации. Помню, начала бормотать – мол, как же так, Марина? Весь ремонт, который по нашей бедности так долго делался, теперь пропал...

Что ответила соседка? Она выглядела какой-то радостной и плюнула мне в лицо веселым хохотом: «А ты валерьяночки выпей, помогает!» И захлопнула дверь, а через пару недель залила опять. Я уже и не ходила ссориться, бормотала жалобы сама себе под нос.

Потом я снова спасала дочку Марины, которая выросла действительно красавицей, с глазами цвета дымчато-голубого агата. У нее внезапно умер обожаемый папа, и девочкин мир покривился и уплыл. Долгие мои беседы и окликания вернули дочь Марины в реальный мир.

А сама Марина всё нас заливала и заливала. То у нее тряпка попадала в раковину, пока лилась вода, а соседка отвлекала телефонными разговорами, то просто дачные ягоды забивали трубу. Мой обожаемый дом плакал потолком, морщился трещинами и посыпал мою голову пеплом штукатурки.

Мой безропотный муж-профессор, показывая истинно библейское смирение и терпение, молча соскабливал с потолка штукатурку и лепил новую, белил, латал. Это продолжалось много лет. А в ванной комнате у меня до сих

Статистические данные утверждают, что:

- 21% конфликтов с соседями возникает на денежной почве (при этом в двух случаях из трех речь идет о чьем-то нежелании возвращать долг);
- 20% ссор возникает в связи с проблемой поддержания чистоты в доме;
- 20% – из-за строительных работ, нарушающих интересы соседей;
- 15% – из-за шума;
- 12% – из-за невежливости;
- 12% случаев – соседи скандалят из-за детей;
- 17% соседских конфликтов доходят до суда;
- 8% заканчиваются переездом одной из сторон на другую квартиру;
- в 4% случаев в дело приходится вмешиваться полиции.

пор нет зеркала, и все мы там ходим на цыпочках и разговариваем жестами, потому что кафель по-прежнему вздувается и грозит обвалиться, а менять его сил нет. По утрам у меня уже вошло в многолетнюю привычку смотреть на потолок раньше, чем в окно на рассвет.

И вот в начале этого года оно случилось опять! Противное грязное пятно расплзлось на потолке кухни. И тут я, проведя дезинфекцию своих интеллигентских вшей, поднялась на этаж выше, позвонила в квартиру соседки и решительно сказала: «Марина, быстро давай деньги за испорченный ремонт, я не нанималась за тобой убирать! Хватит свинячить в моей квартире! Не дашь денег – будет хуже».

Что именно «будет хуже», я совершенно не представляла, это была чистая фигура речи. Да и не денег я хотела от соседки, а просто понима-

ла, что это единственное, чем Марина дорожит и что ее проймает. Денег Марина, не ожидавшая решительного наступления от такой дуры, как я, дала. Мало, но все-таки дала!

И что вы думаете? С тех пор НИ ОДНОГО ЗАЛИВА. Потолок как-то подтянулся и обрадовался. Кафель зафиксировался и замер, выпятив грудь. И, что самое интересное, Марина меня зауважала.

Это я к чему? К тому, что мы, молча утирая плевки нам в глаза, сами растим по соседству хамов и свинтусов. То есть делаем людей еще хуже, чем они есть, помогаем распоясываться до предела. Потворствуем и искушаем. Будим в них самые низменные и черные инстинкты.

А надо вовремя остановить беспредел, просто показав, что ты не тряпка, хоть и сосед. Добро должно быть с кулаками! **B**

ШУМ НА ЛЕСТНИЧНОЙ КЛЕТКЕ – ЧТО ДЕЛАТЬ?



«Добрый день! Я – работающая женщина на четвертом месяце беременности! Когда приезжаю домой, хочу покоя и тишины. Из-за гормональных бурь мне и так тяжело общаться с людьми, хочется дистанцироваться, кажется, что все мне мешают. Однако проблема в том, что я живу в обычной квартире и у моих соседей есть дети. Эти детки весь вечер до поздней ночи бегают, кричат и визжат на лестничной клетке.

Раньше я говорила с этими детьми, но ничего не меняется. Нужно ли мне говорить с их родителями? К сожалению, ни с одним из соседей я не дружу, хотя при встрече и здороваюсь. Я боюсь испортить отношения с этими людьми, значит, должна тихонько терпеть, как это делают остальные. Денег на двойные двери, которые защитили бы меня от шума, у нашей семьи нет. Что мне делать?»

Отвечает Инесе Криевиня, специалист Рижской полиции самоуправления:

– Для начала жительнице нужно переговорить с родителями детей. Лестничная клетка не предусмотрена для игр и других забав, это помещение общего пользования, и с этим нужно считаться. Если соседка не сообщит свои жалобы родителям детей, они просто не осознают проблемы и ничего не поменяется.

23-й статьей Закона о защите прав детей предусмотрены обязанности детей по отношению к обществу. В 5-й части статьи говорится, что ребенок должен соблюдать общепринятые нормы поведения. Ребенок не должен нарушать права и законные интересы других детей и взрослых. Сам ребенок может этих своих обязанностей и не знать, поэтому и нужно обращаться к его родителям, которые в соответ-

ствии с 24-й статьей Закона о защите прав детей являются его законными представителями. В 25-й статье Закона о защите прав детей сказано, что родители имеют право ограничивать право ребенка на частную жизнь, товарищество или свободу слова, чтобы защитить общественный порядок или защитить права и свободы других лиц.

Полиция каждый раз в таких ситуациях приглашает жителей поговорить друг с другом. В конце концов, приглашение полицейский – это уже крайняя мера. Однако надо понимать, что жители Риги имеют право обратиться в полицию самоуправления с жалобами на шумных соседей, и полицейские примут вызов и будут действовать в соответствии с ситуацией. В случаях, если лицо намеренно нарушает общественный порядок, его призывают к ответственности. **B**