

Делаем Вместе!

ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА:

в каких ситуациях помогает Центр защиты прав потребителей?

Стр. 4

КТО ОПРЕДЕЛЯЕТ ДОМОВОЙ «ТАРИФ» НА ТЕПЛО?

Рассказываем,
за что вы платите!

Стр. 2

№1 (89), январь 2016

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

НОВЫЕ «БАРОНЫ» ЛАТВИИ – КТО ОНИ?



Узнайте, чего добивается
каста владельцев земли
под домами!

Стр. 8–11

КАК УЗНАТЬ ХОРОШЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО?

Один город, два одинаковых дома.
Почему в одном доме
есть ремонт и нет должников,
а во втором – все наоборот?

Стр. 12



НОВЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ: ХОРОШО ИЛИ ПЛОХО?

Министерство экономики разработало проект правил Кабинета министров, который во многом изменит отношения между собственниками и нанимателями квартир.

Проект правил носит название «Методика подсчета расходов по обслуживанию, которые включаются в плату за наем жилого помещения». Сама идея методики, которая сделала бы плату за наем полностью прозрачной, нужна Латвии уже давно, не меньше 20 лет. Особенно она была необходима еще в конце 90-х годов прошлого века, когда отношения между владельцами денационализированного жилья и их «советскими» арендаторами обострились до крайности. Владельцы домов и квартир взвинчивали цены, а запуганные наниматели часто платили, совершенно не понимая, за что именно выкладывают сотни латов...

Теперь бури в сфере найма жилья стихли. Причем страсти улеглись не благодаря законодателям, а сами со-

бой, потому что большинство хозяев подчинились законам свободного рынка. Ведь конкуренция регулирует стоимость найма не хуже, чем министерские методики: если хочешь получить жильца, нужно предложить ему более выгодные условия, чем соседний домовладелец.

Другими словами, «Методика расчета арендной платы» припозднилась. Но лучше поздно, чем никогда. Что же придумали умные головы из Министерства экономики? Нанимателей ждут две новости.

Первое. Предполагается, что налог на недвижимость и плата за аренду земли (в случаях, если дом стоит на земле третьего лица) будут выделены из состава платы за наем. Однако квартиросъемщикам рано радоваться.

Хозяева по-прежнему смогут требовать оплаты этих дополнительных позиций, указывая их отдельными строками в квартирном счете. То есть, если сейчас вы платите налог за чужую собственность, сами того не зная, в будущем вас принудят делать это вполне осознанно. Не исключено, что многие хозяева воспользуются этим, чтобы повысить плату на наем. Плата будет начисляться пропорционально квадратуре жилой площади.

Второе. Предполагается, что в будущем в плату за наем будут включать не только расходы, необходимые для содержания дома, но и амортизационные отчисления на восстановление дома. При этом оценку жилого дома должен провести сертифицированный эксперт.

Чем новости обернутся для нанимателей, мы узнаем только после того, как проект правил утвердит правительство. **B**

УГОЛОВНОГО ДЕЛА НЕ БУДЕТ

В прошлом году в Риге произошла неприятность – частично обрушился деревянный дом по ул. Буру, 9. Авария, повлекшая частичное расселение жильцов, произошла в марте, а в апреле опустевший дом загорелся. В пожаре пострадали и два соседних строения, такие же «деревяшки».

В Риге до сих пор нет единого мнения насчет того, кто больше виноват в аварии: домоуправление, которое вовремя не отремонтировало обветшавшие конструкции дома по ул. Буру, или жители, не интересовавшиеся судьбой своей недвижимости и не выделявшие денег на его восстановление.

Так или иначе, но недавно в этой истории была поставлена точка. Государственная полиция отказалась начать уголовное дело против предприятия самоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*. Заявление в полицию написал депутат Рижской думы Валдис Гаварс, обвинявший домоуправление в халатности, которая и вызвала аварийную ситуацию по ул. Буру, 9.

Государственная полиция проверила документы и оценила то, как

действовали сотрудники *RNP* во время аварии. По мнению следователей, ни во время разрушения дома, ни в день погубившего его пожара управляющий не совершил преступных действий, которые могли бы повлечь уголовное наказание.

Как сообщалось, аварийные строения на улице Буру уже демонтированы. Заплатить за снос домов придется пострадавшим собственникам квартир. Точности ради надо отметить, что депутат Гаварс уже обжаловал решение Государственной полиции, а некоторые жители, потерявшие крышу над головой, собираются подать против управляющего гражданский иск. Видимо, окончательное решение по этому делу будет принято нескоро... **B**

ЧЕТЫРЕ ВОПРОСА ОБ ОБСЛУЖИВАНИИ



«Меня давно занимают четыре жилищных вопроса. Думаю, что другие читатели вашей газеты тоже были бы рады узнать ответы на них.»

Первый вопрос. Для чего домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* выставляет нам счет по коррекции воды? Мы исправно платим по квартирным счетчикам, которые стоят в квартире. Зачем мы платим за лишнюю воду?

Второй вопрос. Почему за отопление прибавляют цены? В новостях говорили, что стоимость теплоэнергии понизилась. Называли даже тариф – 0,47 евро с квадратного метра жилья, но с нас берут другую сумму. В ноябре брали 0,64354 евро, в декабре взяли ещё больше 0,71675, хотя погода была тёплой. Откуда такие цифры?

Вопрос третий. Хочу спросить, для чего мы приватизировали квартиры? Раньше мы платили управляющему за жилплощадь 0,14 лата, а сейчас платим по 0,48400 евро за квадратный метр. Но ведь по логике собственники квартир не должны платить «за площадь», а только за коммунальные услуги! Я слышала, что такой порядок действует в Литве и Эстонии.

Четвертый вопрос. Почему мы меняем счетчики на воду каждые четыре года, кому это надо? Старые рабочие счетчики снимают и такие же старые ставят. Ведь на газ и на свет счетчики работают, пока не выйдут из строя и только потом их меняют».

С уважением, Лидия, 78 лет

Что же, давайте разбираться по порядку!

Ответ первый. Платить за коррекцию воды согласно нормативам должны все жители Латвии. Объяснение этому очень простое: потребителем воды является не каждый индивидуальный собственник квартиры, а весь дом – сообщество собственников квартир. И весь дом должен оплатить то количество воды, которое он коллективно потребил согласно показаниям общего водного счетчика. Да, такая система отчасти несправедливая к индивидуальным пользователям, но лучшей системы, как оплатить разницу между суммой показаний квартирных счетчиков и общего водомера, никто еще не придумал.

Ответ второй. В Латвии и в Риге не существует единого тарифа на отопление. Есть только тариф на теплоэнергию (стоимость одного мегаватта). Каждый дом потребляет свое количество мегаватт теплоэнергии, которое фиксируется счетчиком в подвале. При подсчете квартплаты управляющий делит стоимость тепла, полученного всем вашим домом в прошлом месяце, на количество квадратных метров жилой площади этого дома. Так получается «тариф» на отопление, который действует в вашем конкретном доме. Плата в двух домах одной серии может отличаться, потому что в одном, например, будут поставлены пластиковые окна, а в другом нет. Или в одном утеплен чердак, а в другом нет.

Ответ третий. Вы платите 0,48 евро с квадратного метра жилплощади за услугу обслуживания дома. За эту услугу обязаны платить все собственники приватизированных квартир. Какие блага вы получаете за эти деньги? Очень многие. Из этих денег управляющий оплачивает услуги дворника, далее – все нужные вашему дому ремонты, услуги бухгалтера (который рассчитывает и выставляет вам квартирные счета), услуги аварийной службы, которая присматривает за тепловыми системами дома, услуги чистки вентиляции и проч. Другими словами, когда вы платите домоуправлению 0,48 евро с квадратного метра, вы оплачиваете все услуги по содержанию общей собственности дома: двора, доро-



жек, крыши, подвала, лестничных клеток, всех общих труб и батарей. Эти деньги не пропадают зря и каждый год в начале апреля вы можете получить у домоуправления отчет о том, как были израсходованы деньги жителей.

Ответ четвертый. Законы Латвии предусматривают сроки верификации счетчиков. Вы неправы, когда говорите, что счетчики на газ работают, пока не выйдут из строя. Нет, газовые счетчики тоже меняют и верифицируют (проверяют их исправность). Просто это делается гораздо реже, чем в случае с водомерами, – раз в 15 лет.

Счетчики воды в отличие от газовых счетчиков очень чуткие приборы. Практика показывает, что они легко

портятся, засоряются и начинают «врать». Для того, чтобы ваш счетчик не начал накручивать больше кубометров воды, чем вы потребили в действительности, нужно его проверять раз в четыре года.

Вы верно заметили, что вместо прежнего счетчика вам установят такой же использованный прибор. Но этот «новый» счетчик будет обязательно верифицирован. Это значит, что он прошел проверку в специальной лаборатории, которая и установила, что он полностью исправен и может служить дальше. Кстати, если между такими проверками ваш счетчик начал крутиться быстрее или медленнее обычного, вы обязаны сами вызвать мастеров и сдать его на верификацию. **B**

КАК БЫСТРО ДОЛЖНЫ ПОЧИСТИТЬ ДОРОЖКИ ОТ СНЕГА?

В Риге действуют особые правила самоуправления о содержании в порядке территорий и зданий. Этими правилами предусмотрено, что пешеходные дорожки, подъездные пути и заезды должны быть очищены от снега и льда до самого дорожного покрытия и посыпаны противоскользящими материалами. Это должно быть сделано до 8 часов утра. В такое же время надо справиться с дорожками во дворах. Если необходимо, очистку дорожек и подъездных путей продолжают в течение всего дня.



Эти правила относятся также к собственникам незастроенных земельных участков. Они должны привести в порядок пешеходные дорожки, которые находятся в общественном пользовании (если дорожки зарегистрированы в Земельной книге как отягощение недвижимости).

Недопустимо создание снежных валов, если они мешают пешеходам передвигаться по тротуарам. Убран-

ный снег нужно увозить с тротуаров, где он мешает движению. Вывоз должен быть организован в рабочие дни с 21.00 до 7.00, также в выходные и праздничные дни – в любое время.

Автомобилисты, которые размещают свои машины на стоянку во дворе или на улице на срок более трех дней, должны сами убирать территорию вокруг транспортного средства настолько, чтобы снег не мешал

пешеходами и другим машинам (в том числе специальной технике, которая чистит улицы).

Правилами предусмотрено, что необходимо убирать снег и лед с балконов, лоджий и крыш, а также сбивать сосульки. Нельзя допускать падения снега и льда сверху. Нередко в таких случаях управляющий ограничивает часть тротуара ленточкой, предупреждая пешеходов об опасности. Такие ограждения стоят неделями, а крышу никто не чистит. Как долго можно тянуть с работами? Оказывается, если снег и лед на крышах, балконах и т.п. угрожает безопасности людей и транспортных средств, то опасное место действительно нужно огородить, одновременно начиная уборку крыши от льда и снега. Остатки снега и сбитого льда нужно убрать с тротуаров или проезжей части до 7.00 утра (если крышу чистили ночью) или же в течение одного часа, если крышу чистили днем.

За невыполнение правил Рижской думы нарушителей наказывают предупреждением или денежным штрафом в размере до 350 евро для физических лиц и до 1400 евро для юридических лиц. **В**

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В

СДАЮТ
ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

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

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

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



Радиаторы **“KERMI”**
Германия

скидка 25%
от цены
в магазине!

Проектирование, доставка,
подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- **Veselibas centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 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 **Plāvieki**, 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 18 февраля

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

ЧЕМ ПОМОГУТ ЗАЩИТНИКИ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ?

Всё о жалобах жителей на обслуживание домов, которые поступают в ЦЗПП



Илона МИЛЛЕР

На прошлой неделе в Риге состоялся ежегодный семинар Гильдии управляющих. Специалисты по управлению и обслуживанию домов со всей Латвии собрались вместе, чтобы обсудить самые важные вопросы и планы на 2016 год. В первой части семинара перед членами Гильдии выступила директор Центра по защите прав потребителей Байба Витолина. Как выяснилось, жители нередко обращаются к специалистам центра с занозистыми вопросами насчет обслуживания домов.

Управляющие не боятся штрафов

Читатели нашей газеты тоже часто спрашивают в редакции: «Можно ли пожаловаться на управляющего в Центр защиты прав потребителей?» Как выяснилось, в ЦЗПП рассмотрят далеко не каждую жалобу клиента домоуправления.

– В компетенцию нашего центра входят вопросы, который связаны с правами потребителей на получение разносторонней и исчерпывающей информации о коммунальных услугах и их стоимости. Также мы можем оценить условия договора между клиентами и домоуправлением и проследить, чтобы в договоре были предусмотрены равные и справедливые условия для всех жителей дома, – пояснила Байба Витолина.

Потребовать, чтобы ЦЗПП провело полную проверку деятельности домоуправления, не получится. Также центр едва ли накажет управляющего-нарушителя денежным штрафом.

– Хотя у ЦЗПП имеется право проверять детали коммерческой практики и наказывать виновных штрафами, на моей памяти к домоуправлениям мы таких мер не принимали, – говорит директор центра.

Кто проверит счета?

Можно ли пожаловаться защитникам прав потребителей, например, на неверные квартирные счета? Это тоже вопрос неоднозначный. С одной стороны, ЦЗПП следит, чтобы соблюдались все права потребителей на точную информацию об услугах. С другой стороны, нормативные акты не дают ЦЗПП права оценивать то, насколько обоснованы счета домоуправления.

– Если владелец квартиры полагает, что в счетах домоуправления указаны неправильные суммы или показания, то у него есть два способа решить спор. Если дом обслуживает муниципальное предприятие, то нужно обращаться с жалобой в самоуправление. Если же дом находится в управлении общества собственников, кооператива или частной фирмы, то придется идти в суд, – поясняют специалисты центра.

Если вопросы к правильности счетов возникают не у собственника квартиры, а у нанимателя, то он должен обращаться либо в Рижскую управу по найму (для рижан), либо в суд.

Главный вопрос 2015 года

В то же время ЦЗПП принимает много жалоб, по которым делает запросы в домоуправления, и иногда писем от защитников прав человека достаточно, чтобы конфликт разрешился. Одним из самых больных вопросов, которые волновали жителей Латвии в 2015 году, был расчет коррекции воды.

Как известно, жители многоквартирных домов Латвии по закону обязаны оплачивать потери воды (разницу между показаниями общего счетчика дома и суммой показаний квартирных приборов). Если дом не перенят жителями с баланса города или государства, то потери воды распределяются между жителями согласно правилам Кабинета министров №1013. С 1 октября 2013 года в эти правила внесены изменения, которые больно ударили по некоторым жильцам, а именно: теперь управляющий обязан распределять общедомовую разницу воды между теми своими клиентами, которые:

- три месяца подряд не подавали показания счетчиков воды;
- не установили у себя счетчики воды;
- повторно не впустили к себе управляющего для проверки счетчиков, хотя он и сообщил о своем приходе, как минимум, за неделю;
- квартирные счетчики при проверке оказались поврежденными, а также если со счетчика сорваны пломбы;
- просрочили верификацию счетчиков на срок более трех месяцев.

Только в случае, если в доме нет таких нарушителей, управляющий должен делить потери воды между

Как пожаловаться?

Телефон Центра защиты прав потребителей для консультаций **65452554** (с понедельника по пятницу, **8.30–17.00**)

Время приема посетителей:

Понедельник **13.00–16.30**

Вторник **13.00–16.30**

Среда **9.00–12.30**

Четверг **13.00–16.30**

Пятница **9.00–12.30**

Предпраздничные дни ... **9.00–12.30**

Адрес: **Рига, ул. Бривибас, 55** (вход напротив церкви св. Гертруды)

Электронный адрес: **ptac@ptac.gov.lv**

добросовестными жителями (поровну между всеми квартирами).

Жители недовольны: нельзя рубить сплеча

– За год наш центр получил больше 10 жалоб от жителей, которые по разным причинам получили от управляющего общедомовые счета за воду на большие суммы, – рассказала Байба Витолина. – В каждом случае потребители считали себя несправедливо наказанными. Один, например, надолго уезжал за границу и поэтому не мог вовремя сообщать показания счетчиков. Собственник другой квартиры умер, и его наследники долго не могли попасть в жилище, чтобы снять показания водомеров, а потом получили счет за все потери воды, которые случились в доме в течение нескольких месяцев.

В каждом таком случае управляющий выписывал владельцам квартиры или их наследникам счета на сотни евро. Конечно, люди возмущены тем, что закон не предусматривает исключений для нестандартных случаев. Управляющий рубит сплеча, не различая, кто среди жителей действительно нечестен, а кто просто пострадал от обстоятельств.

Нужны пояснения к правилам?

Однако и управляющих нашлось, что сказать представителям ЦЗПП и Министерства экономики, присутствовавшим на семинаре. Их выступления свелись к тому, что для полной справедливости в применении правил №1013 необходимо разработать пояснения к этому нормативному акту. В этих-то пояснениях и

следовало бы оговорить все исключения и право домоуправлений рассматривать каждый «водный» случай индивидуально.

– При нынешней редакции правил Кабина мы просто не имеем права освобождать вольных или невольных нарушителей от оплаты общедомовой коррекции! – пояснил Гиртс Бейкманис, руководитель Латвийской ассоциации управляющих.

Есть лучший выход

Однако есть и другой выход из ситуации. Юрис Виджис, руководитель обслуживающей организации *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* напомнил, что у владельцев приватизированных квартир имеется обязанность перенять дома и заключить с управляющими договора полномочий:

– В таком случае на дом больше не распространяются правила Кабинета министров №1013! При заключении нового договора с управляющим жители могут предусмотреть любой другой порядок расчетов за потери воды, какой только считают справедливым. Например, они могут полностью отменить штрафные меры, предусмотренные правилами Кабина, и оплачивать потери воды поквартирно.

Мартиньш Аудерс, представлявший на встрече Министерство экономики, подтвердил, что ситуацию нельзя назвать безвыходной:

– У владельцев квартир есть выбор! Они действительно могут установить в своем доме другую методику, для этого им достаточно собраться, прийти к общему решению и перенять дом.

Как видите, при существующих законах это – единственный способ поменять ситуацию если не в Латвии, то хотя бы в своем отдельном доме. **B**

РЕМОНТ В ДОМЕ: КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ?



«В нашем жилом доме в Риге всего 40 квартир. Еще третью часть площади занимают магазины и офисы. Вся эта недвижимость, за исключением двух квартир, приватизирована. Пока что дом согласно записи в Земельной книге находится в собственности Рижской думы, его обслуживает домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks. На декабрь 2015 года состояние дома следующее:

- Фактический износ подвала по заключениям экспертов составляет 80%, необходимы срочные капитальные работы, которые и включены в смету 2016 года.
- В одном подъезде нужно полностью заменить лифт.
- Предстоит демонтаж балконов, которые опасны.
- Нужно поменять крышу и т.п.

Вопрос же у жителей такой: кто должен оплачивать все эти ремонтные работы – владельцы приватизированных квартир, Рижская дума или все собственники пропорционально принадлежащей им части дома? Мы хотели бы привлечь деньги на ремонт, например, из фондов ЕС, предназначенных для реновации. Как нам действовать?»

Отвечает Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы:

– В соответствии с первой частью 16-й статьи Закона о квартирной собственности любой вопрос, который касается части общей собственности дома, в том числе и вопрос о проведении в доме ремонтов, может решить только общность владельцев квартир. Под этим понятием подразумеваются все владельцы жилых и нежилых помещений конкретного дома. Решение общности должно быть принято в порядке, который оговаривается в том же Законе о квартирной собственности (статьи 18–21).

Далее жители, договорившись о ремонтах, в соответствии с 10 статьей этого же закона, дают управляющему соответствующее задание (например, организовать ремонт крыши или замену лифта). При этом закон обязывает собственников обеспечить управляющего финансированием, необходимым для выполнения работ. Другими словами, когда вы собираетесь вместе и решаете, что дому неплохо было бы провести ремонт, одновременно вы должны решить, как владельцы станут платить за эти работы. Только после этого управляющий сможет выполнить задание жителей.

Читатель пишет, что его «дом все еще принадлежит Рижской думе» и считает, что на этом основании за ремонт должно платить самоуправление. Но надо понимать, что владельцы приватизированных квартир получают в свою собственность не только сами квартиры, но и идеальные части соответствующего дома и прилегающего к нему земельного участка. Получается, что в действительности самоуправление больше не является хозяином этого жилого дома, вернее является хозяином только неприватизированных квартир, если в доме такие остались.

На основании седьмой части 50 статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления, самоуправление обязано управлять и обслуживать приватизированный жилой дом до того момента, пока общество собственников жилья или лицо, уполномоченное собственниками на основании взаимного договора, не перенимет права управления. В Риге обязанность управлять такими приватизированными домами самоуправление делегировало предприятию Rīgas namu pārvaldnieks. Порядок, в котором жители такого неперенятого дома могут принимать решения о ремонтах и их оплате, определяют правила Кабинета министров № 1014 (см. на портале www.likumi.lv).

Конечно, может возникнуть вопрос, как именно Рижская дума, которая является собственницей двух неприватизированных квартир в доме вашего читателя, будет участвовать в оплате ремонтных работ. Ответ содержится в 11 статье Закона о найме жилых помещений. Там сказано, что в плату за найм жилых помещений (неприватизированных квартир) входят все расходы на обслуживание дома, в том числе и расходы на запланированные ремонтные работы. Получается, что наниматели муниципальных квартир должны платить за все работы так же, как и владельцы приватизированных квартир. Таким образом все жители дома оплачивают все счета, о которых договорились собственники квартир или которые подсчитал управляющий.

Теперь последний вопрос. Если жители дома хотят привлечь для ремонта средства европейских фондов, предназначенные для реновации жилья, они могут получить помощь и консультации специалистов Министерства экономики. Связаться с соответствующим отделом министерства можно по электронному адресу dzivosiltak@em.gov.lv. **В**

НАКАЗАЛИ ШТРАФОМ ЗА ВОДУ, НЕСМОТЯ НА ЗАЯВЛЕНИЕ!



«Каждый год я уведомляла домоуправление о временном отъезде и невозможности сдавать показания счетчиков воды, но при этом регулярно оплачивала квитанции. Но недавно вдруг пришла квитанция, где за воду было начислено 100 евро и объяснено, что это наказание за то, что мы не подали уведомления о расходе воды в течение трех месяцев. Споры и выяснения ни к чему не привели, я оплатила счет, но... В феврале подходит срок замены счетчиков. Возможен ли пересчет оплаты за воду по факту потребления и возврат денег со стороны домоуправляющей компании? Насколько закономерно было со стороны домоуправляющей компании предъявлять мне штраф, если я своевременно уведомляла об отсуствии?»

Отвечает Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы:

– Возможно, проблема в том, что хозяйка квартиры неправильно оформила уведомление о временном отсуствии. По правилам такое заявление управляющему можно оформлять в свободной форме, как письменно, так и в электронном виде. Подать его нужно в любой центр обслуживания клиентов своего домоуправления. В заявлении житель должен указать следующие сведения:

- число, с которого он будет отсутствовать по месту жительства;
- показания счетчиков воды на данный момент;
- данные контактного лица, которое в случае необходимости (авария, утечка и т.п.) сможет впустить в квартиру работников домоуправления.

Важно помнить, что заявление об отсуствии имеет срок действия – три месяца! По истечении этого срока заявление необходимо написать повторно, можно в электронном виде. Если вы вовремя и корректно сообщили своему управляющему об отсуствии, проблем быть не должно.

Не забывайте указывать в своем заявлении показания счетчиков воды, поскольку после вашего возвращения к вам придет специальный сотрудник домоуправления – регистратор, который и проверит, насколько показания счетчиков изменились.

Как видите, у домоуправления нет оснований делать жителям перерасчет за воду при замене счетчиков. Такой практики вообще не существует, поэтому не стоит оплачивать воду авансом. Каждый месяц жители должны сдавать управляющему точные показания счетчиков и оплачивать только израсходованную воду. **В**

ОСТОРОЖНЕЕ, ВАС МОГУТ СДЕЛАТЬ ДОЛЖНИКОМ!

«Недавно я получил письмо от рижской Комиссии по приватизации жилых домов. Мне сообщили, что согласно первой части 84-й статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления мне как собственнику приватизированной квартиры предлагают заключить соглашение о безвозмездном получении соответствующего участка земли под домом.

Конечно, получив письмо, я обрадовался и пошел в комиссию оформлять документы на землю. Начал там узнавать, что и как, и оказалось,

что комиссия в 2008 году уже высылала мне подобное приглашение. К сожалению, тогда письма о земле я не получил, а повторных писем до конца 2015 года тоже не было.

И вот представьте, что при оформлении документов мне сообщили, что я должен заплатить самоуправлению за аренду земли. Суммы немаленькие: за 2013 год – 27,64 евро, за 2014 год – 36,68 евро, за 2015 год – 34,67 евро. Вместе набегало 98,99 евро.

Я задал вопрос, почему самоуправление не выслало мне договора аренды

земли и счета на оплату этой «услуги» в 2013 и 2014 году. Почему меня только сейчас поставили перед фактом оплаты аренды? Но никто ничего вразумительного мне не ответил, все ссылались на закон. Начальник отдела сказала, что может разбить для меня оплату за шесть месяцев.

Теперь придется платить. А пишу я вам, потому что вдруг понял: если бы я не отозвался на письмо Комиссии по приватизации, то счет за аренду земли продолжал бы расти! Будьте внимательны и не повторяйте моей ошибки, чтобы не сделаться должниками!»



На вопросы читателей отвечает руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка. Хотите спросить? Пишите на info@kopaa.lv!

СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ ЗА

Имант Стиранс – о способе сделать Латвию самой чистой страной мира, о повышении тарифа полигона *Getliņi* и о том, как жителям экономить на сортировке

Марина МАТРОНИНА

Как мы уже сообщали, 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 6,7 евро больше. Председатель правления предприятия *Getliņi Eko* Имант Стиранс рассказал о том, чем оправдано применение нового тарифа и кто в действительности зарабатывает на нашем мусоре!

Воспитание жителей при помощи налогов

– Господин Стиранс, любое повышение стоимости коммунальных услуг очень тяжело для сотен тысяч жителей Риги. Скажите, зачем полигону по захоронению отходов понадобилось повышать тариф? Неужели в этом повинен повышенный налог на природные ресурсы для несортированного мусора, на котором настаивает Национальное объединение?

– Что касается налога на природные ресурсы, то он пока не меняется. Этот налог жители платили всегда. Правда, я помню время, когда налог рассчитывался по ставке 0,75 лата за тонну, сейчас он составляет 12 евро за одну тонну. И я надеюсь, что со временем налог на несортированный мусор поднимется до 40–50 евро за тонну.

– В этом и заключается предложение Национального объединения.

– Национальное объединение ничего нового не придумало. Эту идею поддерживают все операторы по вывозу мусора и полигоны Латвии. Для того, чтобы заинтересовать наших жителей в сортировке мусора, нужно поманить их экономическими выгодами, либо воспитывать их морально. До сих пор одно воспитание без экономических мотивов ни к чему не приводило...

– А повышение налога или тарифа приведет?

– Идея повышенного налога на природные ресурсы проста: если человек начнет сортировать мусор, ему не придется платить за его захоронение. Высокий тариф на захоронение, в который входит также налог на природные ресурсы, во всем мире дает возможность потребителям, сортируя, экономить деньги. От этого выигрывает не только отрасль, но и экология. Сейчас налог на природные

ресурсы в размере 12 евро платится в Латвии только за тот мусор, который подлежит захоронению. Если мусор едет на переработку, платить за него налог не нужно. Выгодно для жителей? Выгодно! А будем учитывать еще и то, что на данный момент налог в Латвии в два-три раза меньше, чем в Эстонии, и раз в пять-семь меньше, чем в Европе. Представляете, как будут экономить честные жители, сортирующие мусор, если налог в Латвии приблизится к европейскому уровню?

– А как именно мы платим налог на природные ресурсы государству?

– Сначала вы платите операторам по вывозу отходов, потом ваши деньги попадают в *Getliņi*, а полигон уже перечисляет налог государству. Государство же этот налог перераспределяет так: 60% попадает в местное самоуправление, 40% – в государственный бюджет. Что касается части местного самоуправления, то можно сказать, что этими деньгами мы отдаем долг природе. Каким бы хорошим полигон не был, он влияет на окружающую среду. Куда государство тратит свои 40% от налога на природные ресурсы, я не знаю.

– А как самоуправления распоряжаются своими 60% налога?

– Например, вы сюда ехали и видели дорогу. Она весной-осенью из дороги превращается, скажем так, в направление. Спасибо Министерству регионального развития и среды и лично министру Каспару Герхардсу, который посмотрел на развитие нашего полигона реально. Он понял, что дорога на свалку, это не просто ответственность самоуправления, а неотъемлемая часть структуры полигона. Теперь, если все будет хорошо, благодаря дополнительному финансированию в 2016 году на нашей дороге появятся фонари и тротуары. Она наконец станет похожа на дорогу! Работы будут произведены за счет той части налога на природные ресурсы, которая принадлежит самоуправлению.



Имант Стиранс, председатель правления предприятия *Getliņi Eko*

Сортировка запущена, почему заплатим больше?

– Вернемся к вопросу о сортировке мусора. Вы говорите, что население должно приучаться сортировать отходы. Но зачем это делать, если недавно на территории вашего полигона появился коммерческий завод по сортировке, в котором и так бытовой мусор отделяют от вторсырья?

– Действительно, в 2015 году эпопея со строительством сортировочного завода на территории *Getliņi* закончилась. Мы прошли все возможные проверки и прошлой осенью наконец разрезали красную ленточку. Теперь весь мусор, который поступает к нам, не отправляется сразу на захоронение, а сначала подлежит сортировке. Все, что годится для переработки, изымается из общей массы, остальное уже идет «в гору» (на захоронение – прим. ред.). Но если бы жители сами сортировали свои отходы, они могли бы платить меньше своему оператору по вывозу.

– Что показывают результаты сортировки мусора на полигоне в первые месяцы? Как много мусора можно переработать?

– Как мы и предполагали, примерно половину. Остальная половина – это «биология» и отходы, которые не подлежат использованию. Но так как сортировка это все-таки большие издержки, процесс ее влияет на тариф полигона.

– Будем называть вещи своими именами: несмотря на ожидаемую экономию на налоге на природные ресурсы, который не применяется к сортированному мусору, общий тариф полигона *Getliņi* после за-

пуска сортировочного завода планируется повысить. Зачем вообще этот цех?

– И европейское, и местное законодательство запрещает нам сразу закапывать мусор, поступающий на свалку. Только 35% от массы отходов могут быть захоронены в земле. Теперь посмотрим, как изменится наш тариф, если проект повышения будет одобрен Регулятором. Раньше мы платили налог на природные ресурсы в размере 12 евро с каждой тонны отходов, которую нам сдавали операторы. А в будущем налогом будет облагаться только 1/3 часть всего мусора, не подлежащая переработке. Это значит, что расходы жителей на оплату налога уменьшатся на 2/3.

– Но общий тариф на вывоз мусора все-таки повысится – почему?

– Общий тариф на вывоз мусора состоит из трех частей: платы за услуги оператора по вывозу, тарифа самого полигона и налога на природные ресурсы. Как мы уже выяснили, жителям придется меньше тратиться на налог.

– Следовательно, будет расти тариф самого полигона. Отчего же?

– Оттого, что сама услуга сортировки мусора тоже стоит денег.

мусор, а уже однажды отсортированный. Понимаете?

– Как же, свалка получала бы мусор самой низшей категории, который остается только захоронить, а оператор нажил бы деньги на вторсырье...

– Именно так! У меня упал бы объем мусора, упали бы доходы и тариф все равно бы повысился. Я же сумел убедить коммерсантов, что завод нужно построить прямо на территории свалки. Теперь они, приезжая ко мне с мусором, платят полный тариф за захоронение, а я плачу им за сортировку. Конечно, система не идеальная, но работает!

Вот бы нам систему, как в Вентспилсе!

– А какой должна быть идеальная система вывоза, сортировки и захоронения отходов?

– Я бы от счастья плакал, если бы мне разрешили работать в Риге по той же системе, какая существует в Вентспилсе. Там одно предприятие обеспечивает горожанам и вывоз отходов, и услуги полигона. Это позволяет контролировать процесс от квартиры и до самой свалки! На данный же момент мусор в Риге собирают фирмы-

Только факты

- На свалке научились делать из нашего мусора массу полезных вещей: биогаз, электричество и тепло.
- Фактически из мусора в Гетлини выращивают около 200 тонн помидоров в год, а скоро запустят теплицу под огурцы.
- Со всей Риги, а также из 21 ближайших самоуправлений, каждый день в Гетлини привозят до 1000 тонн отходов.
- Каждый день на свалку приезжают от 200 до 300 машин.

– Может, вам стоило построить собственный завод, а не запускать на территорию полигона сортировщиков-коммерсантов, которым теперь и будут платить жители?

– Поверьте, это ничего бы не изменило. Если бы полигон построил собственный сортировочный цех, жителям все равно пришлось бы платить за услугу сортировки. Почему мы не занялись предоставлением этой услуги сами? Хорошо, предположим, я взял бы европейские деньги и кредиты и построил собственный сортировочный завод. В таком случае любой крупный оператор по вывозу отходов мог бы построить в Риге такой же цех. И начал бы сдавать мне не «чистый»

операторы. Они получают от жителей все деньги (и за услугу вывоза, и за захоронение на полигоне) и фактически могут везти мусор на все четыре стороны.

– В лес?

– Большие перевозчики мусор в лес не повезут, потому что дорожат договором с Рижской думой. Но кроме пяти-шести больших операторов у нас есть еще около 200 маленьких. Они могут выкидывать мусор в лесу или везти его на свалки в Рижском районе, которые считаются закрытыми, но в действительности работают (люди, которые с этим связаны, поймут, о каких нелегальных точках идет речь). А вот в Вентспилсе не надо бояться, что мусор пропадет по пути на свалку.

МУСОР?



ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ С ТАРИФОМ?

В октябре 2015 года предприятие *Getliņi Eco* внесло в Государственную комиссию по регулированию общественных услуг проект нового тарифа на захоронение отходов. Вот, какие изменения предполагаются.

Тариф на захоронение мусора без налога на природные ресурсы

Нынешний тариф (евро за тонну, без НДС)	15,54
Предлагаемый тариф (евро, без НДС)	30,17
Повышение	15,54

Как изменится плата для жителей?

	Тариф	Налог на природные ресурсы	Сумма
Нынешний платеж	15,54	12	27,54
Будущий платеж	30,17	4,2	34,37

– Как думаете, много мусора действительно «пропадает»?

– Мы каждый год во время Большой толоки докладываем, что добровольцы собрали много мусора. Но ведь это значит, что система вывоза не работает! Была бы моя воля, я бы сделал очень просто: пусть население платит за мусор не напрямую операторам, а – самоуправлению. В таком случае полигон, получив мусора от перевозчиков, подавал бы отчет о количестве Рижской думе. А та уже перечисляла бы деньги операторам и полигону по факту.

– Разумно. Операторам было бы выгодно привезти на свалку побольше мусора, и они перестали бы сваливать его где попало!

– Верно, и не надо было бы привлекать полицию, выписывать штрафы. На весеннем субботнике мы бы окна мыли и цветы сажали, а не собирали бы пустые бутылки по лесам. Перевозчик сам разыскивал бы мусор, брошенный раньше где попало.

– Почему эту прекрасную идею не получается реализовать?

– Потому что вывозом отходов у нас занимаются коммерческие фирмы. Помнится, акции одной финской компании даже котировались на бир-

же. Если запустить предложенную мною систему платежа, то оборот предпринимателей упадет ровно в два раза (они перестали бы пропускать через себя деньги, предназначенные на оплату услуг полигона). Конечно, на второй день после того, как заговорили об этой системе, посол Финляндии сидел уже у нашего премьера и напоминал о защите инвестиций.

– Создается впечатление, что операторы по вывозу отходов – главные противники улучшения системы!

– Нет, про крупных перевозчиков ничего плохого я сказать не могу, они работают честно. Но если в лесу мы находим мусор, значит, находятся и такие фирмы, которые хитрят.

Памперсы тоже пойдут в дело?

– Мусор можно поделить на три категории: горячий, гниющий и инертный, то есть не подлежащий ни горению, ни гниению, – рассказывает Иммант Стиранс. – Наш полигон может использовать все, что гниет, для производства полигонного газа, который затем пускается на электричество, обогрев теплиц, выращивание поми-

доров и цветов. Горючий мусор отделяется при сортировке и поступает на переработку. Мусор же, который не горит и не гниет, составляет примерно 30% от общей массы. При нынешних технологиях его нельзя выгодно переработать, поэтому такие инертные отходы приходится хоронить «на горе». В пример могу привести детские «памперсы». Они не горят и не гниют, поэтому подлежат захоронению. Но я не воспринимаю нашу мусорную гору как вечный могильник. Скорее это банк мусора, который при появлении новых технологий можно будет открыть и тоже пустить в дело.

Будущее – это переработка и «мусорное» дизтопливо

– Технологии действительно идут вперед, вот и сортировка у вас поставлена на широкую ногу. Куда дальше будут развиваться *Getliņi*?

– Должен сказать, что *Getliņi* с самого начала были уникальным предприятием. Полигон оборудован не на европейские гранты, а на кредит Всемирного банка. Общая стоимость

проекта равнялась 20 миллионам евро, из которых семь миллионов составил именно кредит. И в декабре 2015 года мы полностью рассчитались с банком. Но это не значит, что мы теперь можем почивать на лаврах. Еще лет пять-семь, и у *Getliņi* возникнет проблема с территорией. На этом этапе мы должны создать систему не только сортировки, но и переработки мусора. Это даст нам возможность оставаться на этой территории вечно.

– Переработкой будете заниматься сами?

– Едва ли! Сейчас есть приемы, которые позволяют производить из отходов синтетический газ, из которого далее можно делать дизтопливо для автомобилей или пускать его на тепло и электричество. Это технологии будущего, они требуют денег. На наш объем такой завод стоил бы больше 100 миллионов евро. А европейское финансирование с 2014 по 2020 год на всю нашу отрасль составляет 40 миллионов евро. Недостаточно! Вдобавок нам пришлось бы найти 70% денег самим. Скорее всего, на это способен только частный инвестор, да и ему придется серьезно все подсчитать.

– А что станет с *Getliņi*, если системе переработки мусора не удастся наладить?

– Мы можем найти другое место под Ригой площадью примерно 100 гектаров. Хотя я с трудом представляю себе самоуправление, которое захочет иметь под боком полигон. Разве что в олайнских болотах найдется место... Но представьте, сколько придется платить рижанам, если мусоровозы будут ездить на свалку за 100 километров! По этой причине я все-таки хочу превратить *Getliņi* в место, где мусор перерабатывают. Например, для «биологии» у нас программа готова на 10 лет вперед.

– Какая же?

– Мы уже сейчас получаем из биологических отходов газ. В будущем устроим на своей территории «биореакторы», в которых мусор будет

постепенно перегнивать в течение пяти-семи лет. В «биореакторах» мы можем регулировать температуру, кислотность и т.д, то есть регулировать процесс, что позволяет почти в два раза быстрее получить газ. Первый «биореактор» уже начал заполняться. Потом, когда процесс выделения газа будет закончен, мы вскроем этот «биореактор» и получим оттуда компост. А дальше... Дальше начнутся проблемы.

– Какие же проблемы могут быть с компостом?

– А такие, что наш компост никому в этой стране не нужен. В Латвии даже нет такого термина, как «технический компост». Вы ведь понимаете, что полученный из отходов компост никогда не сравнится с обычным и не может быть использован в сельском хозяйстве. В Германии вопрос решили просто: озеленение вдоль дорог проводят только с использованием компоста, полученного со свалки. Но для этого нужен закон, который обязует дорожников использовать наши материалы.

– Но ведь правительство наверняка пойдет вам навстречу, дело-то выгодное для всей Латвии!

– Знаете, мы постоянно сталкиваемся с нюансами законодательства, которые осложняют нашу работу. Например, *Getliņi* выращивают помидоры. По закону эти помидоры считаются собственностью полигона, полигон же, в свою очередь, это собственность самоуправления. Вывод: чтобы продать помидоры, я вынужден устроить аукцион! Цена помидоров в марте-апреле меняется каждую неделю, а аукцион занимает больше семи дней.

– Как справляетесь?

– С трудом.

– И все-таки полигон зарабатывает деньги для своих владельцев?

– В 2014 году мы заработали 50 тысяч евро, впрочем, в инфраструктуру вложили миллион. **В**

КАК СОРТИРОВАТЬ?



«Если я дома буду сортировать мусор, то как это освободит меня от уплаты налога на природные ресурсы?»

– Что ж, это легко объяснить! – говорит Иммант Стиранс. – Возьмем для примера частный дом (многоквартирный дом может действовать по той же схеме, только жителям необходимо договориться между собой). У оператора необходимо запросить два контейнера: один для обычного мусора, второй – для вторсырья (бумаги, картона, пластмассы и т.п.). При вывозе обычного мусора оператор должен выставить владельцу дома полный счет, а второй контейнер должен вывезти бесплатно или же взять деньги только за транспортную услугу. В результате контейнер с обычным мусором, который раньше вывозился раз

в неделю, будет вывозиться раз в три недели. Вот и экономия!

В многоэтажном доме необходимо, конечно, сделать закрытую площадку, чтобы чужие люди не подкидывали бытовые отходы в контейнеры для сортированного мусора. Но даже если это сделано, может случиться так, что в доме имеются нечестные люди, которые бросают картошку в контейнеры для стекла. В результате операторы говорят: «У вас плохо отсортирован мусор, нам все надо везти на свалку!» Но и эта проблема преодолима. Можно доплатить дворнику за проверку контейнеров. Поверьте, и дом сэкономит, и бабушка-контролер себе на жизнь заработает! Будем помнить, что большие магазины, которые сдают оператору «чистый мусор», еще и деньги за это получают. Так что жителям стоит приложить немного труда – это окупается. **В**

ЗАТЕЯ НОВЫХ «БАРО

Представитель землевладельцев предлагает жильцам ужасный конец вместо бесконечного ужаса

Янис КУЧИНСКИС,
автор книги «Жилищная политика и её инструменты»

Недавно аналитическая телепередача *De facto* затронула наиболее трудную тему – так называемую «принудительную земельную аренду» в городах. В передаче «Влиятельнейшие земельные арендаторы – администраторы неплатежеспособности» прозвучали такие, на мой взгляд, важнейшие тезисы:

- Землей, закрепленной за многими рижскими жилыми домами, в особенности в новых городских районах, управляют администраторы неплатежеспособности, организовавшие для этого предприятия *Pilsētas zemes dienests, Reversed* и *Zemes īpašnieku gilde*.
- Жильцы таких домов вынуждены ежемесячно выплачивать владельцам земли плату за аренду (6% в год от кадастровой стоимости закрепленной земли) и до 2015 года также компенсацию за налог на недвижимость (1,5% в год от кадастровой стоимости земли). В зависимости от площади закрепленной за домом земли эта плата может оказаться невыносимо большой для жильцов, поскольку кадастровая стоимость в «тучные годы» была резко взвинчена в соответствии с рыночными ценами на недвижимость, вздутыми спекулянтами и банками. Спекулятивный пузырь лопнул, но ответственные должностные лица «забыли» соответственно уменьшить кадастровую стоимость земли.
- В Сейме готовится закон, который позволит жильцам соответствующих домов выкупить закрепленную землю, заплатив непомерные деньги (общая сумма выкупа может составить 250 миллионов евро). Это предложение неформальный лидер и главный лоббист землевладельцев, присяжный адвокат и администратор неплатежеспособности Нормунд Шлитке комментировал весьма многозначительной фразой: «Лучше ужасный конец, чем бесконечный ужас».

Благородными намерениями вымощена дорога в ад

Чтобы понять, как возникло такое положение, следует вернуться к самому началу 1990 года, с которым связывали так много надежд. Многие еще помнят байки о том, что после принятия Декларации о независимости, а в особенности после провала августовского путча 1991 года, публику ждет «светлое капиталистическое будущее». Помнят причитания о «восстановлении исторической справедливости», «возвращении незаконно конфискованного советской властью имущества его законным владельцам» и др. Чтобы эти, вроде бы, благородные намерения воплотить в жизнь, законодатели 20 ноября 1991 года приняли особый закон – «О земельной реформе в городах Латвийской республики». Цель закона объяснялась так: «Цель земельной реформы – в ходе постепенной

денационализации государственного имущества, конверсии, приватизации и возвращения незаконно отчужденной земельной собственности перестроить правовые, экономические и социальные отношения в смысле владения и пользования городскими землями, чтобы способствовать созданию застроек, соответствующих интересам общества, охране и рациональному использованию земель».

«Бывшие владельцы прилегающих к Риге земель и в советское время относились к привилегированному слою населения, им многие завидовали».

То есть речь шла об «интересах общества», «защите и рациональном использовании земли». А на самом деле?

На мой взгляд, это именно тот случай, когда благими намерениями была вымощена дорога в ад. Вся мировая история переполнена примерами вопиющего беззакония, которые, выдержав испытание временем, становились новыми законами. К моменту принятия закона со времен «беззаконий советской власти» прошло 50 лет, сменились почти три поколения, до неузнаваемости изменились социальная структура и система ценностей общества, совершилось несколько переселений, города за эти годы существенно расширились за счет села. Недаром некоторые трезвые умы утверждают, что дважды в одну и ту же реку не войдешь. Представьте себе, что случилось бы с Америкой, прими там решение выдворить белокожих и чернокожих колонизаторов, а землю вернуть ее законным владельцам – выжившим потомкам индейцев?

Каким же было состояние земли и ее владельцев до 1940 года, которое якобы взялись реставрировать нынешние законодатели и их идеологи? В тех районах города, где за годы советской власти выросли большие жилые районы из многоэтажных домов, находились более или менее благоустроенные сельские хозяйства, луга или даже болота. Так, место популярного сегодня Пурвциемса занимало непопулярное болото Хаусманиса... Многие земельные участки того времени были заложены в банках под кредит (кредиты эти, в большинстве своем, собственники так и не вернули, поскольку советская власть их «простила»). Те бывшие владельцы и представители других слоев населения, которым «посчастливилось» не погибнуть на войне, не получить путевку в Сибирь или не

выехать на Запад, с началом застройки принадлежавших им территорий автоматически получали квартиры в новых районах Риги. Таков был порядок. Получить благоустроенную квартиру в Риге в советское время было большой привилегией и неосуществимой мечтой всей жизни для многих людей. Квартплата и стоимость коммунальных услуг являлись чисто символическими. Так что бывшие владельцы прилегающих к Риге земель и в советское время относились к привилегированному слою населения, им многие завидовали.

Но вот пришло новое время. Поскольку сменилось несколько поколений и не все потомки владельцев (если они вообще жили в Латвии) обладали необходимыми навыками экзистенциальной борьбы в джунглях капитализма, очень скоро денационализированные земли перешли

в собственность спекулянтов и перекупщиков. Если посмотреть опубликованный в «тучные годы» список миллионеров, то окажется, что подавляющее большинство из них хапнули свои миллионы именно в секторе спекуляции недвижимым имуществом.

В результате денационализации возник характерный, похожий, только для Латвии феномен, именуемый некоторыми юристами «юридической аномалией». В законах феномен назван «раздельной собственностью» (дом принадлежит одним владельцам, а земля возле дома и под ним – другим), «принудительной арендой земли», «прикрепленной к дому землей» и др. Почти половина рижан (плюс местные и приезжие арендаторы и прочие категории жильцов многоквартирных домов) имеют дело с раздельной собственностью и принудительной земельной арендой.

«Если посмотреть опубликованный в «тучные годы» список миллионеров, то окажется, что подавляющее большинство из них хапнули свои миллионы именно в секторе спекуляции недвижимым имуществом».

Прикрепленная к дому земля (часто ее больше, чем дому функционально необходимо), прикрепленный к земле дом... не ассоциируется ли это со строем, называвшемся в царской России крепостным? И не напоминает ли взлелеянный Сеймом закон о выкупе земли о конце XIX века, когда после отмены крепостного права царская администрация милости-



во разрешила бывшим крепостным выкупать землю у помещиков по бешеной цене? Словно латышские крестьяне своим потом и кровью давно уже не выкупили эту землю, принадлежавшую, в конце концов, до колонизации немцами, их предкам!

На этом, правда, все параллели и кончаются. Поскольку в конце XIX века западные области Российской империи (и в особенности территория еще не существовавшей Латвии, за исключением Латгалии) стремительно развивались, латыши научились кооперироваться и хорошо зарабатывать. Во многих случаях выкуп земли стал тогда реально осуществимой целью! В современной же Латвии (не совсем еще государстве) существует депрессивная экономическая пустыня, в которой процветают только спекуляции недвижимостью, иностранные банки, иностранные торговые сети, экспорт рабочей силы, различные операции типа «купи дешевле, продай дороже», связанные с правящими партиями

схемы быстрого обогащения и разбухшая армия чиновников, обслуживающая интересы глобального бизнеса.

Кампания «Выкуп земли», если она осуществится как задумано правительством, в таких условиях для большей части владельцев квартир означает невозвратимую потерю квартиры и стремительное перемещение в разряд свобод-

НОВ»



ных бомжей. Это и есть предложенный Нормундом Шлитке «ужасный конец» затянувшихся на 25 лет «бесконечных ужасов».

Как возникал слой национальных баронов?

Если в конце XIX века землю в основном приходилось выкупать у баронов немецких, то в современной Латвии возник карикатурный, зато национальный эквивалент баронам – те самые, упомянутые в передаче, администраторы неплатежеспособности и их приближенные – «партнеры». Порой создавались даже баронские династии, как в случае с Нормундом Шлитке, жена которого Индра Каныня-Шлитке тоже пожинает плоды на просторной ниве администрирования неплатежеспособности. Область судопроизводства, под крышей которой формируются навыки и традиции администраторов неплатежеспособности, в особенности с 2006 года, отдана на откуп так называемому Национальному объединению. Там и проявились самые видные энтузиасты этого доходного промысла, например, генеральный секретарь Национального объединения Айгар Лусис, с размахом действующий в тандеме с администратором неплатежеспособности Марисом Спрудом и другими национальными персонажами (см. исследовательский материал Индры Спранце «Схема у Кишозера»). По этой причине в схемах задействованы по большей части национальные и ярко латвийские кадры.

Они процветают на чужом несчастье, в особенности после кризиса 2008 года, который, вопреки провозглашенной компанией Домбровского «истории успеха», все еще не окончился и последствия которого (многие из которых необратимы) придется еще долго ощущать. Неплатежеспособными становятся не только люди и предприятия, но и все государство. Администрато-

торы неплатежеспособности, действуя своими привычными и диктуемыми системой методами, только ускоряют этот процесс, особенно не горюя о том, что вместе с обескровленным организмом придется умереть и самим паразитам, которые с такими удобствами и элегантностью кормились им.

К тому же Национальное объединение – организация с национальной миссией. Они (администраторы – ред.) уже давно осознали, что в построенных в советское время жилых районах обитают главным образом приезжие

«Кампания „Выкуп земли“, если она осуществится как задумано правительством, в таких условиях для большей части владельцев квартир означает невозвратимую потерю квартиры и стремительное перемещение в разряд свободных бомжей. Это и есть предложенный Нормундом Шлитке „ужасный конец“ затянувшихся на 25 лет „бесконечных ужасов“».

из других республик СССР, которых принято называть мигрантами или негражданами. Переняв управление землей и подготовив соответствующий закон о выкупе земли, националы обрели великолепную возможность обеспечить этим «мигрантам, потомкам оккупантов, колонизаторам и коллаборационистам» не только «бесконечные ужасы», но и «ужасный конец». Или, как в свое время выражались соратники Гитлера – «окончательное решение». И соотечественников своих, проживающих в этих же многоквар-

«Соотечественников своих, проживающих в этих же многоквартирных домах, они готовы списать как «этнически испорченный ресурс», утративший свою латышскость и угрожающий чистоте расы».

тирных домах, они готовы списать как «этнически испорченный ресурс», утративший свою латышскость и угрожающий чистоте расы. Списать так же легко, как уже списаны сотни тысяч соотечественников, которые из-за политики существующего режима сами стали мигрантами и оккупантами в других странах.

Рассказ об одной тихой, но головокружительной карьере

Наиболее влиятельные люди из сомнительного «бизнеса» умеют избежать скандальной публичности. Тут лучшего примера, чем уже упомянутый Нормунд Шлитке, не найти. Он провел действительно грандиозную работу по организации владельцев земли и обеспечил фантастически эффективное проталкивание их интересов во всех инстанциях.

Именно Нормунд Шлитке объединил землевладельцев и сплотил их в единый фронт, потому он может позволить себе публичные шутки о суровой жизненной реальности. После его шутки об «ужасном конце» становится ясно, что землевладельцы Латвии – это уже не столько живые люди, с которыми можно встретиться и поговорить, сколько анонимные, безликие юридические структуры.

Небольшое представление о карьере Шлитке дала 29 апреля 2013 года телепередача *Nekā personīga*. В начале этот присяжный адвокат и также администратор неплатежеспособности хо-

начале статьи акционерное общество *Pilsētas zemes dienests* (его историческим названием было юридическое бюро *Specialis*), в котором руководящую организационную и идеологическую роль взял на себя Нормунд Шлитке. Именно *Pilsētas zemes dienests* на суде Сатверсме добилось решения о праве землевладельцев получать от жильцов плату за аренду земли в размере сакраментальных 6% от кадастровой стоимости участка в год. За землевладельцами закрепили право гарантировано получать эту прибыль и избавили их от необходимости договариваться с жильцами о разумных условиях аренды, как это изначально было предусмотрено законом. *De facto* это решение Конституционного суда избавило владельца земли от всяких обязанностей и необходимости контактировать со своими арендаторами. Оно наделило их правом в любое время подать требование в суд и гарантировано получить свои 6% в год или же выставить на продажу с аукциона имущество неплатежеспособного владельца квартиры.

Само собой, взимать арендную плату лучше всего через администратора неплатежеспособности. В таком случае весь процесс можно по необходимости своевременно «упорядочить» и даже не платить судебную пошлину. Сегодня эту стратегию успешно осуществляет специально или не специально доведенное до неплатежеспособности АО *Reversed*, заместителем председателя которого в свое время был все тот же многомудрый Нормунд Шлитке.

Но и это еще не все. У землевладельцев оставался незадействованным еще один очень важный фронт – законотворчество. И о нем позаботился Нормунд Шлитке. Акционерное общество не слишком подходило для этой лоббистской цели, поэтому АО *Pilsētas zemes dienests* основало общество *Zemes reformas komiteja*, высшие инстанции которого, разумеется, представляет тот же Нормунд Шлитке. Таким образом, именно Шлитке консультирует комитеты и депутатов Сейма, подает правительству и парламенту «ценные предложения» по земельным вопросам, одним словом, пишет и мудро изменяет законы, дабы еще больше укрепить безраздельную власть, вседозволенность, анонимность и небожительскую неприкосновенность землевладельцев. Создана система, в рамках которой землевладельцам достаются все привилегии и права, а владельцам (или съемщикам) квартир оставлены только бязанности и полное беспрествие. И судебная система Латвии чаще всего воспринимает эту юридическую аномалию как само собой разумеющийся факт. За деньги и черт станцует!

Продолжение на стр. 10-11. →

ЗАТЕЯ НОВЫХ «БАРОНОВ»

← Начало на стр. 8-9.

Легко ли быть администратором неплатежеспособности в Латвии?

Возможно, вы слышали, что администраторы неплатежеспособности – что-то вроде санитаров экономики или даже докторов-микрочирургов. Они умело лечат и ликвидируют болезненные денежные заторы, восстанавливают нормальный кровоток экономики, оздоравливают бизнес и таким образом преумножают наше благополучие и процветание. По крайней мере, так написано в пропагандистских брошюрах свободного рынка и так стараются преподнести себя публике эти энтузиасты. Кто знает, может, все это и происходит в какой-то утопии, но живем-то мы в реальной Латвии! Потому побережем свое легкоеверие для вечерних сказок и попытаемся рассмотреть, что происходит на самом деле. Не забывая при этом, что каждый успешный паразит пытается убедить свою жертву, что он ее самый настоящий и близкий друг и источник благополучия.

В частной жизни администратор неплатежеспособности может показаться вполне приятным человеком, но это не показатель. Гитлер тоже был фантастическим оратором, вегетарианцем, трезвенником, не курил, любил природу, животных и добропорядочный крестьянский уклад. Являлся первым в мире значительным экологом во времена, когда еще и понятия экологии не существовало, а *движение зеленых* никому даже не снилось.

«В частной жизни администратор неплатежеспособности может показаться вполне приятным человеком, но это не показатель. Гитлер тоже был фантастическим оратором, вегетарианцем, трезвенником, не курил, любил природу, животных и добропорядочный крестьянский уклад».

Ни один человек не рождается преднамеренно злым, но он может начать творить немислимые злодеяния, которые в рамках существующей идеологии и системы считаются «нормальными», даже одобряемыми, благородными, почитаемыми или стильными. Поэтому о трудах человеческих следует судить не по доминирующему пропагандистскому шуму, а по плодам и последствиям их. Да, в любой системе встречаются «белые вороны», пытающиеся не вступать в конфликт со своей совестью, но такие люди считаются чужаками, они не задают тон и обычно вытесняются из системы.

Как и в любой иерархической структуре, среди администраторов неплатежеспособности имеется и влиятельная «элита», и серые «рабочие лошади».

Примерно у 75% администраторов неплатежеспособности весьма двусмысленный и противоречивый статус, поскольку они одно-

временно являются и присяжными адвокатами. Получается, что с одной стороны они защищают человека, с другой – грабят его, элементарно вымогая деньги и присваивая его имущество по безотказным схемам.

Как адвокатам, им не надо декларировать свои доходы, поскольку это находится «в противоречии с принципами адвокатской независимости и конфиденциальности». Возможности контролирующих и правозащитных учреждений (например, *KNAB*) сильно ограничены, проверить деятельность адвокатов досконально затруднительно. В то же самое время сами администраторы имеют почти неограниченные и неподконтрольные возможности поступать с активами неплатежеспособного предприятия или физического лица по своему усмотрению. Это в своем докладе «О совершенствовании системы надзора за деятельностью администраторов процесса неплатежеспособности» признала даже рабочая группа самого Министерства юстиции. Практика показала, наиболее влиятельные администраторы позаботились о привлечении партнеров с судейской стороны (администраторов неплатежеспособным предприятиям и лицам назначает судья). Остается только предприятию перерегистрироваться под юрисдикцией нужного судьи, а судье назначить «правильного» администратора, и «дело на мази». Такое «эластичное» сотрудничество с судьями позволяет осуществить самые фантастические схемы наживы, облапошить даже крупные зарубежные банки. Подобные партнерские тандемы оказались настолько прочны, что им не повредило даже сопутству-

ющее решение суда Сатверсме, поручившего генеральному прокурору Латвии проверить законность существования таких союзов. Председатель правления банка *SEB* Айнар Озолс в интервью на Латвийском радио признал: «Это дело [администрирование процесса неплатежеспособности] само превратилось в отрасль бизнеса. Читаем в прессе, что люди, связанные с банкротством, зарабатывают, через их руки проходят миллионы».

Уже несколько лет Кабинет министров и Сейм говорят об устранении шизофренического раздвоения администратор/адвокат, о необходимости «приравнять» администраторов к государственным должностным лицам и предложить им в дальнейшем выбор – остаться администратором или адвокатом, но не выполнять обе функции одновременно.

Необходимость применять к администраторам статус государственных должностных лиц эксперты увязывали в том числе с большой



ответственностью администраторов, нуждой большего контроля за их деятельностью и более суровых штрафов за нарушения. Осенью 2014 года Сейм действительно принял соответствующие изменения в Законе о неплатежеспособности и Законе о предупреждении конфликта интересов в деятельности государственных должностных лиц». Однако совсем недавно суд Сатверсме признал эти поправки антиконституционными и отменил их.

И вообще вся эта возня, как уж заведено в Латвии, была лишь сотрясанием воздуха. Как указывают отдельные критики, «приравнять администраторов к должностному лицу» – это не то же самое, что «сделать администраторов должностными лицами». Это, во-первых. Во-вторых, кто слышал, чтобы какое-либо должностное лицо осудили за ужасающий вред, осознанно причиненный Латвии, ее гражданам или жителям? За вред, за 25 лет доведший Латвию до статуса колонии и долговой рабыни, приведший ее народ на грань вымирания?

Вывод таков: администраторы неплатежеспособности, в особенности их элита, пользуются в современной Латвии примерно теми же привилегиями, независимостью и свободой действий, что и латвийские немецкие бароны в Латвии XVIII века. Те тоже успешно и без помех творили то, что хотели, не считаясь с законами и какими-либо моральными нормами.

«Администраторы неплатежеспособности, в особенности их элита, пользуются в современной Латвии примерно теми же привилегиями, независимостью и свободой действий, что и латвийские немецкие бароны в Латвии XVIII века. Те тоже успешно и без помех творили то, что хотели, не считаясь с законами и какими-либо моральными нормами».

Террор национальных баронов

Для начала – один свежий пример из новой, инновативной тактики землевладельцев. Часть земель у неплатежеспособного АО *Reversed* перекупило ООО *Maltavas*. Уполномоченное владельцами квартир домоуправление прислало этому обществу официальное приглашение встретиться, обсудить и подписать договор аренды земли под домами, как это предусмотрено законом. *Maltavas* приглашение холодно проигнорировало и не ответило.

Что это означает? То, что владельцы соответствующих квартир не смогут даже при желании внести ежемесячную плату за аренду. Ведь у них нет никаких данных для оплаты – ни счета, ни номера счета и т.д. А землевладелец в удобный момент подаст в суд требование о взыскании долгов. И это будут большие суммы за несколько лет аренды.

Спасибо передаче *De facto* за актуальную и вдохновляющую тему, но одновременно следует указать, что в передаче от 20 декабря прозвучала и совершенно устаревшая информация. Например, ООО *Reversed* никакая земля больше не принадлежит, уже третий год это предприятие успешно трансформируется в режиме неплатежеспособности и по инициативе админи-



ные ими домоуправления, улаживавшие вопросы земельной аренды с тем же Reversed, сами ловко обанкротились и уже давно ликвидированы? В моем распоряжении пока нет подтверждающих фактов, но не удивлюсь, если окажется, что в этих домоуправлениях работали подручные баронов. Как это было в уже успешно ликвидированном АО *Māju serviss KSA* и ООО *Jauna vide. Iv*, о «нравах» которых можно найти в интернете много интересного. К ним, между прочим, когда был объявлен процесс неплатежеспособности АО *Reversed* своих претензий по поводу неоплаченной земельной аренды не выдвигал.

Неотвратим ли «ужасный конец»?

Люди уже давно смирились с тем, что Сейм принимает не популярные в народе решения, именуя эту стратегию «политической ответственностью» и даже гордясь ею. К результатам деятельности Сейма и так называемого правительства (вернее было бы сказать, колониальной администрации) можно полностью отнести высказывание Н. Шлитке о «нескончаемых ужасах». С тех пор, как государственный суверенитет Латвии успешно делегирован Брюсселю и Вашингтону, законодатели в основном занимаются пережевыванием и клонированием брюссельских директив по управлению Латвией, оправдывая свои решения требованиями Европы, европейскими ценностями или нашим геополитическим выбором.

А чего бы Сейму этого не делать, если народ Латвии, наделенный по Сатверсме привилегией

стратора Элины Друпате приступило к бурному судебному взысканию долгов (реальных и придуманных). Что на своей шкуре уже ощутили многие осчастливленные владельцы квартир по улицам Структору, Раунас, Иерикю и другим.

«Надо понимать, что у земельной реформы и других подобных актов 1990 года не было никакой гуманной или рациональной цели. Они разделили эгалитарное советское общество на привелигированную «элигу» и бедную, бесправную плебейскую массу, выделив место среднего класса обслуживающему персоналу».

Кстати, ежемесячная аренда за землю под домом, это не самый страшный вариант «бесконечных ужасов». Разумеется, жильцам приходится нелегко, но всегда ведь можно потуже затянуть пояс, чтобы каждый месяц как-то оторвать от семейного бюджета нужные деньги и пожертвовать их господину барону... если хочешь сохранить свою приватизированную квартиру. Намного ужасней, когда в один прекрасный день счастливый владелец квартиры, честно и педантично оплачивавший счета за землю, получает из суда требование на взыскание долга сразу за три года аренды! Это случается, если недобросовестное домоуправление не перечисляет деньги жителям землевладельцам и вскоре объявляет себя банкротом.

Эй, не надо нас пугать террором ИГИЛ или «русской агрессией»! Лучше спросите, как чувствуют себя пенсионеры, безработные, малоимущие, студенты, молоденькие мамочки в ожидании дня суда, тогда как взыскиваемые суммы огромны? Спросите, как эти люди по ночам борются с бессонницей, сколько успокоительных средств выпивают за неделю, как за эти месяцы изменилось их здоровье? Скажите, как им доказать равнодушному и перегруженному делами суду, что они честно платили, если уполномочен-

суверенной власти, ею не пользуется и безропотно принимает очередные свинства? Да, да, суверенная власть в Латвии *de jure* принадлежит не депутатам или министрам, не брюссельским или вашингтонским бюрократам, не международным корпорациям. Она принадлежит всем нам. Но реализовать эту власть возможно, только осознав свое положение, сумев организовать и начав взаимодействовать. Пассивным и раздраемым внутренними склоками большинством, то есть толпой, всегда управляет организованное меньшинство.

Я не из тех публицистов, которые, в угоду публике, ругают правительство, партии, депутатов, представителей власти и т.п. Считаю, что народ так же в ответе за происходящее в Латвии, как и его формальные избранники-политики. Народ в ответе даже больше, чем политики, поскольку суверенная власть принадлежит ему. И нечего далеко искать виновных. Взгляните в зеркало.

Пока все общество не изменит своего отношения к несправедливости, «нескончаемые ужасы» продолжатся, а за ними неотвратимо последует и «ужасный конец». Конец не только для владельцев и нанимателей квартир в Риге, но и для всех, кто еще остался в стремительно

«Достаточно констатировать, что за прошедшие 25 лет при ежегодной выплате за землю в 7,5% от кадастровой стоимости, закрепленная за домами земля уже давно выкуплена и потому по закону является неделимой частью домов, что дает владельцам квартир право перерегистрировать ее в Земельной книге на свое имя».

вымирающей и эмигрирующей Латвии. Этого не случится, если наше общество само изменится: переоценит свои нравы и привычки, выберет высшие цели, научится думать, взаимодействовать и организовываться для достижения высших целей. Ужасного конца не случится, если общество принудит Сейм считаться со своими элементарнейшими нуждами, с условиями выживания, называемыми в международных конвенциях правом на жизнь, жилище, пропитание, работу, образование, культурную жизнь и т.д.

И «ужасный конец», и «нескончаемые ужасы» предотвратимы. Очищаясь от нечистот пропаганды, надо понимать, что у **земельной реформы и других подобных актов 1990 года не было никакой гуманной или рациональной цели. Они разделили эгалитарное советское общество на привелигированную «элигу» и бедную, бесправную плебейскую массу, выделив место среднего класса обслуживающему персоналу.** И, действительно, в городах возник паразитический слой – *рантье*, ничего не создающий, а только спекулирующий и собирающий дань со своих крепостных. Потому, пока еще в Латвии существуют эти капиталистические и часто даже феодалские отношения, от Сейма ждать нечего – только оценки и предупреждения о катастрофических последствиях его предыдущего решения. Утверждение Закона о земельной реформе в городах Латвийской республики было чисто политическим, волюнтаристским решением. Катастрофические последствия реализации этого закона можно предупредить новым политическим решением, к тому же никого не грабя, не тратя 250 миллионов денег налогоплательщиков и не ссылая никого в Сибирь. Не следует любой ценой (ценою сотен тысяч человеческих судеб) держаться за «юридические аномалии», не следует лицемерно именовать паразитизм *рантье* «святостью и неприкосновенностью частной собственности». Эту часть закона следует признать злонамеренной антисоциальной дивер-

сией, попранием прав и достоинства человека. Следует остановить дальнейшее развитие ее антигуманных последствий.

Можно даже ничего не менять в законе, достаточно констатировать, что за прошедшие 25 лет при ежегодной выплате за землю в 7,5% от кадастровой стоимости, закрепленная за домами земля уже давно выкуплена и потому по закону является неделимой частью домов, что дает владельцам квартир право перерегистрировать ее в Земельной книге на свое имя. Землевладельцы свою упавшую с неба (т.е. не заработанную) часть уже получили с избытком, в дальнейшем им следует умерить свои аппетиты и считаться с жизненными потребностями сограждан.

Возможен также модифицированный вариант решения земельного вопроса: жилым домам и зданиям учреждений отводится только функционально необходимая территория – остальную землю передают под нужды благоустройства инфраструктуры города, под детские игровые площадки, спортплощадки, автостоянки, объекты бытового обслуживания и т.п.

Сам я за более радикальное решение. Считаю, что умное и патриотичное общество своей землей не торгует, не превращает ее в объект купли-продажи, раздувания спекулятивных пузырей и мошеннических схем. Поскольку человек не создал, не произвел землю, а из земли вышел и землей станет, поскольку дается земля нам надолго – от поколения к поколению, нельзя ее отдавать в частную собственность. Можно, в соответствии с обоснованной необходимостью, передавать в бессрочное пользование, взимая за нее в бюджет государства или самоуправления разумную плату, определяемую родом занятий на земле. На культивируемую и застроенную землю можно ввести право унаследования. При этом уменьшится число латвийских миллионеров, зато остальным жить станет свободнее здоровее, без лишних удорожаний. Лучше дешевая земля, чем дешевая рабочая сила, не так ли? **В**

«Умное и патриотичное общество своей землей не торгует, не превращает ее в объект купли-продажи, раздувания спекулятивных пузырей и мошеннических схем. Поскольку человек не создал, не произвел землю, а из земли вышел и землей станет, поскольку дается земля нам надолго – от поколения к поколению, нельзя ее отдавать в частную собственность».

ДВА ДОМА, ДВЕ РАЗНЫЕ СУДЬБЫ

История о том, как важно найти хорошего управляющего и самим участвовать в обслуживании дома!

Евгений БОГДАНОВ, управляющий из Юрмалы

Хочу рассказать историю, которая будет интересна для всех владельцев квартир. У нас в Юрмале стоят две одинаковые многоэтажки-малосемейки. Одной управляет бывший муниципальный управляющий *Jūrmalas pamsaimnieks*, в другой управление контролируют сами жители, создавшие общество собственников. Состояние домов очень отличается.

Дом по улице Сколас, 69В создал общество собственников три года назад. Общество возглавила женщина, не имеющая специального образования, но желавшая улучшить жизнь дома. И за три года новая управляющая сделала для жителей больше, чем мог сделать *Jūrmalas pamsaimnieks* со всеми его специалистами.

Во-первых, общество собственников теперь контролирует деньги, которые жители вносят за обслуживание и коммунальные услуги. Во-вторых, все сметы на ремонтные работы утверждают сами жители. Они же выбирают строителей, которые могут провести ремонт по приемлемым ценам. Результат – стремительное благоустройство и экономия!

Конечно, для эффективного управления домом не обязательно взвалить эту ношу на одного из владельцев квартир. Председатель общества должен контролировать все, а многие функции по управлению можно доверить нанятому профессионалу. Главное, чтобы под надзором жителей не воровали деньги дома.

Как живет этот дом теперь? Сразу после создания общества жители согласились установить

довольно высокий тариф на обслуживание – 0,64 EUR/m². Это позволяет собрать 1855 EUR в месяц, за год – уже 22 260 EUR. За три года самостоятельности жители заплатили за обслуживание 66 780 EUR. Но все эти деньги пустили в дело. Например, в доме установили точные счетчики воды с электронным считыванием, заменили сантехнические трубы, поставили пластиковые окна, провели ремонт в общих коридорах. И все это из средств, уплаченных жителями за обслуживание.

Также в доме появились два домофона, причем все трубки в квартиры и по одному чипу на квартиру приобретались за общие средства дома, жителям ничего не пришлось доплачивать.

А ведь помимо всего перечисленного в доме проведена масса всяких работ. Отремонтирована крыша, заменена полностью ливневая канализация. Проводились дорогостоящие работы по замене канализации от дома до уличного канализационного колодца. Правда, пока поменяли системы только одного колодца, второй ждет своей очереди. Установили новый (контроль-

ный) общедомовой счетчик сразу после прибора, принадлежащего местному водоканалу.

Конечно, дому необходимо еще много работ. Взять хотя бы почтовые ящики. Их нужно менять. Коридоры отремонтировали, а лестничная клетка еще ждет своей очереди. Нужно перебрать электрощиты по этажам и т.д. Но нет сомнений, что и до этого дойдут руки у жителей, ведь в доме почти нет должников. Когда люди видят, куда и как тратятся их денежные средства, они охотно платят за квартиру.

А вот в таком же доме по улице Райня, 47, который находится под управлением бывшего муниципального предприятия *Jūrmalas pamsaimnieks*, ситуация намного хуже. А ведь дома совершенно одинаковые. Приложу несколько цифр, чтобы вы понимали, насколько важно, чтобы жители сами участвовали в управлении домом и контролировали, чтобы управляющий добросовестно выполнял свою работу. В таком случае и работ в доме выполняется больше, и долгов в разы меньше!

Дом по улице Сколас, 69В	Дом по улице Райня, 47
тариф по обслуживанию (2015 год)	
0,64 EUR/m ²	0,561 EUR/m ²
тариф по обслуживанию (2016 год)	
0,64 EUR/m ²	0,78 EUR/m ² (+39%)
с 1 июля 2016 года вводится НДС (21%) на обслуживание. Тариф с 1 июля 2016 года составит	
0,64 EUR/m ² (общество не является плательщиком НДС)	0,94 EUR/m ²
общий долг жителей за обслуживание дома	
1300 EUR	28 000 EUR
накопления дома на 01.01.2015	
+ 755 EUR	- 1041 EUR

Теперь вы убедились, что разруха чаще всего начинается у нас в головах? Надо жителям активнее интересоваться своим домом, а наши юрмальские примеры доказывают, что жить лучше и платить за квартиру меньше – это возможно!



ул. Сколас, 69В

Посмотрите, как отличаются парадные входы двух домов.



ул. Сколас, 69В

Сравните, какое фойе в доме по ул. Сколас, 69В, а какое – по ул. Райня, 47. Слов нет!



ул. Сколас, 69В

В доме по ул. Сколас, 69В полностью заменены сантехнические трубы. Установлены счетчики воды с электронным считыванием. А в доме по ул. Райня, 47 явно аварийная ситуация, причем во многих местах.



ул. Райня, 47



ул. Райня, 47



ул. Райня, 47