

# Делаем Вместе!

**ГЛАВА JNIP ЮРИС ВИДЖИС:**

«После введения НДС не случится  
ничего страшного!»

Стр. 3–5

**ЛИФТЫ СТАЛИ** Стр. 9  
**ОПАСНЫ?**

Читайте, как спастись! –  
советы специалистов



№2 (90), февраль 2016 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## РЕНОВАЦИЯ НЕ ОСТАНОВИЛАСЬ!

В Елгаве утеплили  
**18 домов**,  
еще два десятка  
ждут  
новой программы  
от государства

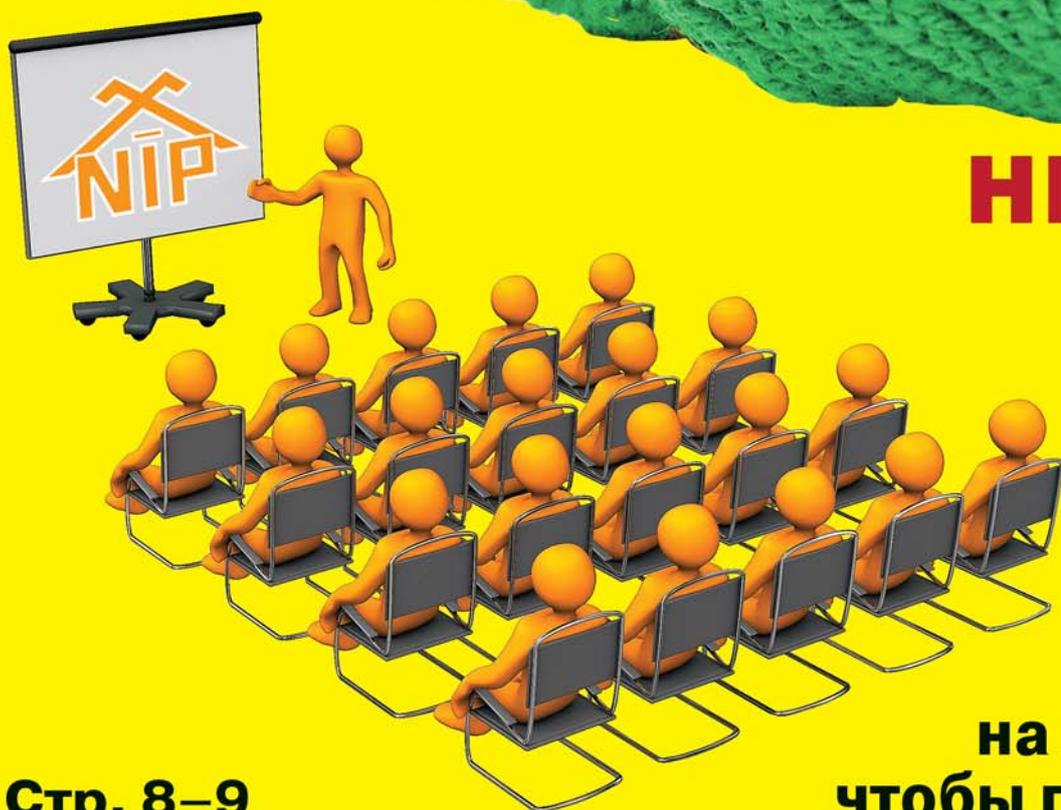
Стр. 6–7



**НЕ ПРОПУСТИТЕ  
ОБЩЕЕ  
СОБРАНИЕ!**

В марте  
*Jelgavas nekustamā  
īpašuma pārvalde*  
приглашает жителей  
на встречу с управляющим,  
чтобы принять важные решения

Стр. 8–9



# ТРИ СОВЕТА, КАК НЕ ПОПАСТЬ В СЕТИ МОШЕННИКОВ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

О. БЛУКИС

**Латвийское законодательство, которое регулирует процесс оформления сделок с недвижимостью, к сожалению, несовершенно и позволяет мошенникам проворачивать свои махинации. Об этом свидетельствует недавний случай, который нашёл отражение в СМИ: организованной группе удалось мошенническим путём завладеть собственностью в Риге, ибо установленный законом порядок позволяет зарегистрировать недвижимость в Земельной книге, используя поддельные документы.**

Для того, чтобы предотвратить такую практику, Министерство юстиции продолжает работу над упорядочиванием правовых норм, которые регулируют рынок недвижимости. И к тому же для уменьшения случаев мошенничества с недвижимостью важно способствовать пониманию жителями тонкостей сделок и различных юридических последствий. Поэтому Совет присяжных нотариусов во время ежегодных Дней нотариусов, которые в этом году пройдут 29 февраля и 1 марта, обращает особое внимание на сделки с недвижимостью. Нотариусы активно указывают жителям на признаки, свидетельствующие о

желании авантюристов завладеть их собственностью, а также разъясняют обстоятельства, которые повышают риск оказаться жертвой мошенников.

## Совет первый: договор только у нотариуса

В отличие от многих других европейских государств, в том числе Литвы и Эстонии, в Латвии сделки с недвижимостью можно заключать частным образом, то есть без присутствия государственных должностных лиц. Поэтому в настоящий момент свыше 90% договоров стороны подписывают

в частном порядке – участники сделки самостоятельно составляют договор в присутствии свидетеля. Именно по этой причине такие договоры легко подделать. Ведь до подачи документов в Земельную книгу ни одно государственное учреждение не проверяет и не вправе проверить подлинность, законность и качество вашего договора. А условия сделки известны только её участникам. «Единственный способ, как избежать вероятности остаться без права на недвижимость и обещанного дохода, – доверить нотариусу составление договора и занесение сделки в Земельную книгу», – советует исполнительный директор Совета присяжных нотариусов Латвии Вия Лизича.

## Совет второй: мгновенная регистрация права собственности

В Латвии значительное число лиц длительное время не регистрируют в Земельной книге право собственности после получения недвижимости в наследство или после заключения

сделки. Чаще всего такую нерасторопность собственники объясняют необходимостью оплаты государственной пошлины в Земельной книге. «И тем не менее только мгновенная электронная регистрация права собственности в Земельной книге может исключить любую возможность незаконного завладения недвижимостью», – отмечает В. Лизича. Необдуманно откладывая оформление сделки, покупатели нередко могут столкнуться с ситуацией, когда недвижимость продаётся несколько раз. В таком случае государство признаёт законным владельцем того покупателя, который первым подаёт документы в Земельную книгу.

## Совет третий: Регулярно заглядывайте в Земельную книгу

Любому, кто владеет недвижимостью, Вия Лизича советует выработать привычку не реже одного раза в месяц заглядывать в Земельную книгу, чтобы убедиться в своих правах на собственность. Сделать это

можно в любой момент на сайте [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv). Для того, чтобы получить интересующую вас информацию, можно использовать авторизацию через ваш счёт в интернет-банке.

Вопросы и сделки, связанные с покупкой или продажей жилья, зачастую являются одними из самых важных в материальной жизни людей. Но порой удовлетворение от удачно заключённого соглашения затмевают неожиданные сложности. Особую досаду может вызвать ситуация, когда именно из-за собственной опрометчивости или незнания мы позволяем мошенникам завладеть нашей собственностью. Ещё хуже стать жертвой схемы, по которой с правовой точки зрения нельзя доказать, что такая сделка на самом деле не была совершена или заключена фиктивно. Поэтому Совет присяжных нотариусов призывает к бдительности, излишне не рисковать, избегать формального подхода и обращаться за советом к профессионалам, а при возникновении любого подозрения о попытке мошенничества незамедлительно обращаться в полицию. **B**

## ДЕКЛАРИРУЙСЯ И ПЛАТИ ПО СНИЖЕННОЙ СТАВКЕ!

**Жители, которые до 1 марта (00:00 часов) задекларируются в Риге, смогут платить налог на недвижимость по пониженной ставке.**

В обязательных правилах Рижской думы от 9 июня 2015 года «О налоге на недвижимую собственность в Риге» предусматривается переходный период до 1 марта 2016 года (00:00 часов). В этот период жителям дается возможность задекларировать место жительства, чтобы платить налог на недвижимость по пониженной ставке,

которая составляет 0,2%–0,6% от кадастровой стоимости недвижимости. Переходный период установлен в связи с тем, что в конце прошлого года по техническим причинам на портале [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv) не было доступа к э-услуге Управления по делам гражданства и миграции «Поддача декларации о месте жительства». В связи с этим люди, которые хотели задекларировать свое место жительства в последние дни года, по не зависящим от них причинам не смогли задекларировать место жительства в своей недвижимости. В связи с чем к ним применялась бы ставка налога в размере 1,5%, если в квартире нет задеклариро-

ванных лиц. Внесение поправок в обязательные правила не влияют на другие связанные с налогом на недвижимую собственность нормативные акты в части их требований к декларации места жительства. Например, чтобы семья с детьми получила скидку по налогу на недвижимость, оценка задекларированного места жительства членов семьи будет проводиться, как и прежде, а именно: только по состоянию на 1 января года таксации. В связи с установлением переходного периода части налогоплательщиков информация о рассчитанном налоге за землю и строение будет предоставлена частями. Размер налога за землю в



2016 году будет сообщен до 15 февраля, в свою очередь размер налога за строение, на ставку которого повлияет информация о задекларированных на 1 марта 2016 года лицах, планируется сообщить до 31 марта. **B**

**МЕНЯЕМ** во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания. Опыт **25** лет. Учет воды **БЕЗ** коррекции. **20040513**. [info@sistemserviss.lv](mailto:info@sistemserviss.lv)

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

Радаторы **“KERMI”** Германия. скидка 25% от цены в магазине! Проектирование, доставка, подключение, гарантия. **SIA SANREMS**. Счётчики воды, тепловые счётчики. Поверка – Установка – Замена. Устранение проблем коррекции воды. Тел.: **67612523, 67627695, 26327967**. ул. Кандавас, 41а, Рига

# ЮРИС ВИДЖИС: «ЗНАЮЩИЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР – ВОТ ЗАЛОГ УСПЕХА!»

Как принять участие в управлении домом? Повысится ли плата за обслуживание уже в 2016 году? Кто должен спасать маленькие дома? Отвечает глава *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde!*

Марина МАТРОНИНА

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* обслуживает большое хозяйство – 415 жилых домов, 14 600 квартир. В этом году домоуправлению исполнится 18 лет, юношеский возраст. Однако за эти годы накоплен огромный опыт и проведены такие работы, что имя *JNĪP* прозвучало далеко за рубежом, а его руководитель Юрис Виджис избран членом правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости. Сегодня он рассказывает обо всем, что интересует и волнует владельцев квартир в Елгаве.

## Большие домоуправления по-прежнему нужны

Юрис Виджис не устает повторять, что главная цель *JNĪP* – довольные клиенты. А клиент может быть довольным только в случае, если у него есть информация о том, что происходит в доме, и знания, помогающие самому принимать участие в управлении.

– Это главная причина, по которой *JNĪP* давно развивает свою информативную систему в интернете, доступную по адресу [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv), – говорит руководитель *JNĪP*.

– Многие управляющие и не думают использовать интернет, как вы решили, что это необходимо?

– В 2010 году в Латвии были принят Закон об управлении жилыми домами. Кто до этого времени отвечал за образование и информирование жителей? Государство! Раньше для этого существовала Комиссия по приватизации жилья, даже был издан справочник для владельцев квартир. Но главная мысль, которую внушал этот материал, заключалась в том, что жители должны отказываться от услуг профессиональных управляющих и образовывать в домах сообщества. А в этом ли состояло высшее благо для жителей?

– В государстве многие по-прежнему считают, что жители должны брать управление дома-

ми в свои руки и отказываться от услуг домоуправлений.

– Когда жители стали частными собственниками, поначалу действительно казалось, что они сами смогут управлять своим имуществом. Управляющий есть как в образованном сообществе владельцев жилья, так и в домоуправлении. Оба вида управления подчинены требованиям одного закона.

Считалось, что скоро в Латвии исчезнет необходимость использовать домоуправов-профессионалов, а управлять собственностью будут управляющие-любители из числа жильцов. Но практика показала – профессиональные обслуживающие

Продолжение на стр. 4-5. →

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ**  
**в Риге,**  
**на ул. Лачплеша, 24,**  
**корп. В**  
**СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ**  
Телефон:  
**29720081**

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**  
Обслуживаем дома,  
в которых есть общества  
или уполномоченные лица!  
www.rna.lv  
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

**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.RigaAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

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

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *Veselības 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 11 марта**

**Делаем Вместе!** Газета «Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377  
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>  
Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011  
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# ЮРИС ВИДЖИС: «ЗНАЮЩИЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ КВА»

← Начало на стр. 3.

организации никуда не пропали. Некоторые, конечно, обанкротились, но появились и новые. Это значит, что те, кто профессионально обслуживают разные дома, нужны и выгодны для жителей. Одним из преимуществ таких организаций является то, они могут привлечь специалистов высокой квалификации различных сфер деятельности, содержание которых для маленького общества собственников, управляющего одним домом, просто не по карману.

## Задача управляющего – обучать жителей

– Значит, вы считаете, что большие домоуправления только упрочили свои позиции. Однако не все они считают, что выгодно информировать жителей обо всех нюансах управления.

– Возможно, раньше и можно было так работать. Однако с момента, когда в 2010 году приняли Закон об управлении жилыми домами, все изменилось. Ответственность за информирование жильцов с того времени – наша обязанность. В обязанность управляющего входит давать клиентам полную и точную информацию о нормативных актах, о содержании дома и т.п.

Однако сознание людей не изменилось так быстро, как законы. Очень многие по-прежнему хотят знать только о своих правах, но не обязанностях. Они полагают, что в любом сложном случае их должен кто-то спасать, самим же жителям ничего делать не придется.

В 2010 году мы задумались над тем, как именно будем информировать и обучать своих собственников жилья. В 2011 году была создана особая информативная система в интернете, которая и доказала свою эффективность. Прошло всего пять лет, и мы наблюдаем большой рост информированности наших клиентов. Опросы показывают, что самую точную информацию об управлении они получают из нашей информативной системы. Предлагаем использовать нашу систему! Мы ее постоянно улучшаем, добавляя новые возможности для жителей.

– А какое благо создание информативной системы принесло вам, управляющему?

– Мы получили знающих клиентов. У людей появился багаж знаний, они активнее и энергичнее участвуют в процессе управления своим домом и

их предложения продуманны. Они понимают, что без финансирования содержать дом нельзя.

Конечно, при принятии решения мы используем и опросы и общие собрания. Но каждый из этих методов имеет свои недостатки. Например, не каждый человек может прийти на собрание в назначенное время. К тому же многие собственники уехали из Латвии. Используя нашу информативную систему, эти люди могут постоянно следить за тем, что происходит с их домом и даже участвовать в принятии решений. В этом году мы хотим опробовать новый формат сотрудничества: будем проводить общие собрания он-лайн – как видеоконференцию. Если все получится, мы поднимемся на новый уровень в общении с владельцами квартир.

Важно, что нашу информативную систему положительно оценивают и коллеги за рубежом. В 2013 году мы сообщили о ней на организованной в Минске конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН). Тогда я был единственным, кто говорил о том, что владельцев квартир нужно обучать! И только в 2015 году на очередной конференции управляющие говорили о том, как налаживать общение с жителями и своевременно предоставлять им всю нужную информацию. Это значит, что не только в Латвии управляющие осознают, что качественное обслуживание жилья зиждется на трех краеугольных камнях: знающих собственников, профессиональных управляющих и их доверии друг к другу».

## Европейские правила приходят в Латвию

– Похоже, ваше предприятие не только заботится о том, чтобы в Елгаве были чистые дворы и целые крыши, но и ведет большую международную работу.

– Это верно. Осенью прошлого года мы посетили Европейский конгресс управляющих и многое узнали. Например, в Европе создана система *BIS* (*building information system*), которая уже в процессе проектирования новых строений или реновации старых зданий объединяет всех заинтересованных специалистов: архитекторов, проектировщиков, строителей. Что происходит сейчас в Латвии? У нас каждый специалист работает отдельно, между ними почти



## Скоро – домовые договора со всеми поставщиками!

Сейчас наше предприятие заключает индивидуальные договора об услугах для каждого дома. Исторически жители Елгавы имеют такие отдельные договора с поставщиками тепла. Сейчас мы заключаем такие договора с водоканалом, готовы договора с операторами по вывозу мусора. Труднее приходится с *Latvenergo* и *Sadales tīkls*, но мы уверены, что справимся и с этими переговорами!

нет коммуникации. А в Европе архитекторы и строители могут встретиться в виртуальной среде и могут оперативно изменить проекты и планы. Диалог происходит очень быстро, в выигрыше остаются как сами специалисты, так и будущие жители этих домов. Нам такая система очень важна! Ведь и трагедия *Maķīta* произошла только потому, что все специалисты работали сами по себе. Нас информировали, что примерно с 2020 года система *BIS* станет обязательной на всей территории ЕС.

– Думаете, в этой системе найдется место и управляющему домами?

– Мы уверены, что это необходимо! Ведь именно управляющий является тем специалистом, который длительный период имеет дело с уже построенным зданием. Иной раз, при проведении ремонтных работ, управляющие сталкиваются с неожидан-

ностями – с тем, как построен дом. Бывают случаи, что управляющий просто не может попасть к внутренним коммуникациям дома! Правильнее все же было, если бы управляющих приглашали бы на консультации уже на стадии проектирования дома, как это делается в Эстонии. Если дом построен с учетом опыта управляющего, то и эксплуатация его обходится намного дешевле и выгоднее, а в случае аварии ее можно локализовать оперативнее.

## Что случится после 1 июля 2016 года?

– Возвращаясь к управлению жилыми домами в Латвии, нельзя не упомянуть главной проблемы, которая так поразила наше общество в конце прошлого года. Я говорю о решении правительства ввести НДС на услуги обслужива-

ния домов. В первое время звучали разные версии, например, говорилось, что вся квартплата с 1 июля 2016 года увеличится на 21% (ставка НДС). Что скажете об этом?

– После переговоров с представителями Министерства финансов и Службы госдоходов, мы уверены, что никакой трагедии не произойдет. Введение НДС на услуги управление было неизбежно, поскольку Латвия как член ЕС обязана выполнять все требования альянса. Введение налога и так было затянато на многие годы.

У всех квартир есть владельцы, в том числе и у тех, которые сдаются в наем от имени государства или самоуправления. Счета за управление и обслуживание от должников получает квартиросъемщик – так не должно быть. Управляющий заключил договор с владельцами квартир всего

# РТИР – ВОТ ЗАЛОГ УСПЕХА!»

дома, то есть счета должны получать каждый квартировладелец. И только после этого владелец квартиры, которым также является самоуправление, выписывает счет съемщику жилья. Владелец квартиры имеет право делегировать эту функцию управляющему, заключив договор об управлении имуществом.

**– И все же вопрос остается открытым – насколько увеличится наша плата за квартиру с 1 июля 2016 года?**

– Министерство финансов понимает, что всю плату за управление нельзя обложить НДС. Как специалисты объяснили нам на семинаре, налог будет применяться только к той части платы, которая относится к услугам самого управляющего и до сих пор НДС не облагалась.

Например, если вы платите 0,60 евро за обслуживание дома, то НДС будет применяться только к части услуг, которые входят в эту цену (это услуги самого управляющего: административные издержки, юридические услуги, санитарная уборка дома, услуги аварийной службы домоуправления и т.п.). Однако накопительный фонд жителей не будут облагать налогом.

**Латвийская ассоциация управляющих предложит поправки к законам, целью которых будет упорядочить сферу управления. Сейчас управление жилым домом регулируют два закона – Закон о приватизации и Закон об управлении жильем, нормы которых порой пересекаются и выглядят противоречивыми. В дальнейшем такое недопустимо! Из Закона о приватизации нужно удалить пункты об управлении, чтобы в будущем исключить противоречивые нормы.**

Это значит, что все услуги, которые жители покупают через управляющего на стороне (ремонт, услуги частной аварийной службы, если их предоставляет отдельное предприятие, услуги компаний по благоустройству и т.п.), будут многократно облагаться налогами.

Наши бухгалтера уже подсчитали, насколько вырастет плата за обслуживание после введения НДС с 1 июля 2016 года. По нашему мнению, повышение будет минимальное. Уже сегодня мы платим НДС на коммунальные услуги и на ремонтные работы, за необходимые материалы, за материалы,

за инвентарь необходимый для работы дворников, за горючее для транспорта и т.д. Единственное, что действительно потребует введения налога, это зарплатная часть работников домоуправления.

Разумеется, что с 1 июля 2016 года автоматически вырастет плата и для нанимателей жилья. Абсурдно было бы думать, что наниматели муниципальных квартир могут платить меньше, чем собственники.

**Давайте считать деньги!**

**– Какие новости JNIP готовит собственникам жилья в этом году?**

– Все наши будущие работы зависят от платежеспособности жителей. В латвийском Законе об управлении имеется хорошая норма, согласно которой все работы по управлению и благоустройству нужно планировать, принимая во внимание платежеспособность владельцев дома. Это камешек в огороде других поставщиков услуг. Сейчас говорят – «Давайте улучшим качество услуги!», но никто не считает с тем, может ли потребитель оплатить такое улучшение. Да,

мы получаем средства из фондов ЕС и можем улучшить услугу. Но, мы считаем, что все коммунальные сферы должны действовать с оглядкой на платежеспособность жителей.

**– Насколько платежеспособны жители Елгавы?**

– Наши клиенты покрывают в среднем 99% счетов за квартиру. Это хороший показатель, но все-таки 1% жителей остается в долгу. Мы даем возможность владельцам квартир оплатить счет так, как ему удобнее. Мы создали систему собственных платежных пунктов, где можно внести наличными. В нашей информативной

## О компьютерах для старших по дому

Мы продолжаем развивать свою информативную систему, поскольку обмен сведениями с жителями очень важен! Мы поняли, что пришло время расширять раздел для контактных лиц – представителей домов. Мы считаем, что контактные лица надо обеспечить компьютерами или планшетами. Это поможет управляющему еще эффективнее сотрудничать с владельцами квартир!

системе ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) клиенты пяти крупнейших банков могут оплатить счета напрямую.

Хочу обратиться к жителям, оплачивающим счета в е-банке, внимательно оформлять платежные поручения за квартиру. Клиенты, бывает, ошибаются при перечислении денег за квартиру в интернете, например, неправильно указывают цель платежа, номер клиента. Такие же ошибки совершают операторы, и нам приходится гадать, кому адресован платеж. Человек вроде бы оплатил счет – а за ним числится долг! Что делать? Советую зарегистрироваться в нашей информативной, в которой все долги и переплаты четко видны.

Если мы говорим о неперенятых домах, то напоминаю, что в Законе об управлении перечислены обязательные работы по управлению, от которых нельзя отказаться. В перенятых домах жители могут часть работ взять на себя, часть – поручить управляющему, но при этом обязаны оплатить его услуги.

**– Что делать с нерентабельными домами, которые больше «проедают», чем накапливают?**

– Таких домов в Елгаве около 40! Если честно, то мы хоть завтра готовы от них отказаться, потому что без вмешательства государства решения проблемы не вижу. Очень плохо, что из Закона об управлении два года назад вычеркнули норму о назначении принудительного управляющего, который был обязан взять такой дом, провести все необходимые ремонты, а потом выставить счет. И счет должны оплатить владельцы квартир. Что делать, если они это не сделают?

Сегодня же закон обязывает управляющего проводить и аварийные ремонты и выставлять счета жителям. Но как выставить счет тем, которые все равно не платят? Из-за низкой платежеспособности или безответственности владельцев квартир некоторые дома запущены настолько, что восстановить их невозможно.

**Маленькие дома пора спасать!**

**– Но вот мы дошли до такого серьезного вопроса, как дома с печным отоплением. В прошлом году вы предупреждали о плохом состоянии печей, об опасности пожаров. Удалось ли исправить ситуацию?**

– Мы в сотрудничестве с Государственной пожарно-спасательной службой обследовали такие квартиры и проверили все печи. Оказалось, что

около 60% отопительных приборов в таком плохом состоянии, что использовать их нельзя. Но хорошо, мы обнаружили неисправные печи, однако – что дальше? Представьте: зима, на дворе –20 градусов, через квартиру проходит общий водопровод, который может замерзнуть. Значит, запретить жителям греться нельзя. И это уже не проблема отдельной квартиры, не проблема управляющего, а государственный вопрос. Сегодня печь считается собственностью владельца квартиры, он и должен ее ремонтировать. Однако в домах с печным отоплением живут не самые активные, не самые богатые люди. В некоторых таких домах за квартиру платят только 40% жителей. Я считаю, что государство, полностью не объяснив при приватизации, какие будут последствия и какая ответственность ляжет на плечи квартировладельца, допустило ошибку, когда передало такую недвижимость на приватизацию. Возможно, дома сначала надо было привести в порядок, а потом передавать на приватизацию.

**– Какие же решения возможны для жителей маленьких домов?**

– Несколько лет назад самоуправление Елгавы один такой дом реновировало, его подключили к канализации и водопроводу. Там поставили экономные печи с большим коэффициентом теплоотдачи. Сейчас жители всем довольны! Пилотный проект самоуправления выполнено за собственные средства, и сегодня мы понимаем, что это стоит очень дорого. Так давайте сделаем государственный фонд для финансирования работ в таких старых домах-архитектурных памятниках! Если уж вы обременяете жителей домов-памятников дополнительными требованиями и ограничениями, так, пожалуйста, помогайте им! Старые дома пора спасать, пока не поздно. **В**

**Как в Елгаве продвигается реновация?**

**Что делать, если пора менять лифт?**

**Какие вопросы обсудят на общем собрании?**

**Читайте советы специалистов JNIP на следующих страницах!**

# «РЕНОВИРОВАТЬ ГОТОВО ОТ ГОСУДАРСТВА!»

Технический директор *JNIP* Олег Кукутс – о том, как жители Елгавы поверили в утепление и что из этого вышло

Илона МИЛЛЕР

За последние годы Елгава стала одним из лидеров Латвии по реновации жилья. В городе уже 18 утепленных и обновленных домов, причем только в 2015 году работы завершены в пяти зданиях. Жители поверили в эффективность реновации, считает Олег Кукутс, технический директор предприятия *Jelgavas nekustama īpašuma pārvalde (JNIP)*. Теперь дело за государством: если, как обещают в Министерстве экономики, уже этой весной жителям станет доступно софинансирование ЕС, то к осени в Елгаве снова закипят работы.

## Как живут те, кто успел утеплиться?

Сегодня в Елгаве есть достаточно домов, которые сами обращаются к управляющему с просьбой организовать у них работы по реновации. А как иначе? Теперь, по завершении первого этапа софинансирования утепления из фондов ЕС, видно, насколько выгодно жителям качественная реновация. Например, если в декабре 2015 года жители нереновированных домов в Елгаве уплатили за тепло в среднем 1 евро/м<sup>2</sup>, то владельцы квартир в утепленных домах платили около 0,50 евро/м<sup>2</sup>. Например, по адресу ул. Кр. Барона, 19 счет за отопление составил всего 0,36 евро/м<sup>2</sup>, а люди из дома по бул. Бривибас, 28 заплатили только 0,28 евро/м<sup>2</sup>.

Жители обсуждают экономию и, разумеется, приходят к управляющему с вопросом: «Когда вы сможете обеспечить реновацию и нашему дому?» По правде сказать, однозначного ответа пока нет, потому что вся Латвия ожидает, когда начнется второй этап программы поддержки. Как только будут средства, начнутся и большие работы в Елгаве.

## Сначала была частичная реновация

– Мы начали заниматься реновацией в 2001 году, – напоминает Олег Кукутс. – Однако поначалу это было только частичное утепление: мы утеплили чердаки и торцевые стены, чинили крыши, меняли окна и двери на лестничных клетках. Со временем в *JNIP* поняли, что нужно смотреть на проблему шире и заниматься не

только частичным утеплением, но и реновацией. Мы нашли партнеров в Германии, которые помогли нам научиться комплексной реновации и внедрить ее принципы в Елгаве. Такими партнерами для нас стал Фонд Восточно-Европейской инициативы (*IWO*) и Немецкий банк развития. При их поддержке мы реновировали два здания: по улице 4-я линия, 1 и ул. Хелманя, 3.

## Набрали темп

– Конечно, это сотрудничество со специалистами из Германии было очень успешным, – говорит Олег Кукутс, – и мы многому научились. Сначала-то мы думали, что утеплять дома надо по частям, год за годом, по мере того, как жители создают денежные накопления. Но теперь мы осознаем, что реновация должна быть комплексной и делать ее следует быстро. Чем больше работ мы выполняем на одном этапе, тем большую экономию тепла обеспечиваем владельцам квартир.

Всего за эти годы мы реновировали 18 зданий, из которых пять – в 2015 году. По программе поддержки ЕС, рассчитанной на 2008–2014 гг, мы утеплили 16 зданий. Надо сказать, что при реновации этих домов мы брали за основу немецкий опыт, полученный в сотрудничестве с *IWO*. Как результат, все наши дома имеют очень высокие показатели энергоэффективности. Один из них, по бульвару Бривибас, 38, в 2013 году был признан третьим самым энергоэффективным жилым домом Латвии. А ведь конкуренция в этом конкурсе была очень большой – в последнее время в Латвии много домов были реновированы.



## Жители стали доверять

– Итак, сегодня мы проводим полную реновацию домов. Мы не только утепляем стены, чердак и подвал, но и меняем внутренние коммуникации, улучшаем общее техническое состояние домов и т.д., – объясняет технический директор *JNIP*. – Таким образом мы увеличиваем время эксплуатации зданий.

С каждым годом мы действительно увеличивали количество реновированных домов: сначала на утепление шли один-два дома в год, в 2014 году мы выполнили четыре проекта, а в прошлом году пять проектов. Это значит, что жители Елгавы также поверили в действенность утепления. Теперь они не только читают о реновации в газетах, но и прислушиваются к рассказам соседей из утепленных домов. А такие жители, как правило, очень довольны. Конечно, нельзя исключать человеческий фактор: бывает, что у жильца нет аргументов против реновации, но он все равно не поддерживает утепления своего дома. Но мы по каждому адресу устраиваем собрания, причем – много (принять все необходимые решения на одном собрании невозможно, жители сходятся пять-десять раз) и подробнейшим образом информируем людей обо всех работах,

чтобы они могли осознанно решить, нужна ли реновация их дому.

## Почему многие хотели, но не все успели?

– На данный момент у нас остались несколько нереализованных проектов, которые претендовали на поддержку из фондов ЕС еще по предыдущей программе, которая закрылась в 2015 году. В этом году мы могли бы реновировать еще два таких здания, но по причине нехватки времени мы не успеваем это делать. Если бы мы начали работы сейчас, то не сумели бы закончить их в срок, чтобы получить европейское софинансирование.

Причина задержки не только в том, что жители слишком затянули с принятием важных решений. Есть тут и государственная проблема: сегодня по правилам в конкурсах на утепление могут участвовать все строительные компании. Некоторые предлагают необоснованно сниженные цены. Мы определяем победителя, проверяем его заявку и обнаруживаем, например, что эта компания не платит налога или имеет долги перед государством. Следовательно, мы не можем заключать договор с такими исполнителями, и порой нам даже приходится заново объявлять конкурс. Это задерживает начало реновации и мешает жителям в полной мере ис-

пользовать средства Европейского регионального фонда развития.

К сожалению, у нас есть дома, которые не смогли реновировать по старой программе. Но это не значит, что желание жителей утеплить свои многоквартирные дома не исполнится. Мы очень надеемся на новую программу, которая, как говорят, вот-вот стартует.

## Нужна программа, ее ждут!

– Многие владельцы квартир спрашивают, когда наконец в Латвии будет запущена новая программа финансовой поддержки обновления жилья, запланированная на 2014–2020 годы. Люди ждут ее второй год, в некоторых домах уже приняты решения о реновации. Однако пока принципы программы не утверждены, получить поддержку Европы невозможно, и в связи с этим остановлены подготовительные работы.

В настоящий момент у нас в отношении реновации установилась пауза. Это не очень хорошо, потому что за последние 10 лет мы убедились, что реновация – это эффективнейший способ благоустройства наших домов, которые во многих смыслах отслужили свое. Сейчас в Латвии сложилась необычная ситуация. Если в предыдущем плановом периоде, когда Европа впервые пообещала финансово поддержать такие рабо-

# ВЫ, ЖДЕМ ПРОГРАММЫ

Расходы на отопление в реновированном доме, в среднем в городе и энергоэффективных домах – 2013/2014, 2014/2015 и 2015/2016 отопительные сезоны

месяц (в среднем по городу)	4-я линия, 1 €/m <sup>2</sup>	К.Хелманя, 3 €/m <sup>2</sup>	Райня, 3 €/m <sup>2</sup>	Кр.Барона, 19 €/m <sup>2</sup>	Райня, 10 €/m <sup>2</sup>	Лачплеша, 19а €/m <sup>2</sup>	Бривибас бул., 28 €/m <sup>2</sup>	Добелес, 8 €/m <sup>2</sup>	Добелес, 12 €/m <sup>2</sup>	Райня, 9 €/m <sup>2</sup>	Калнциема дор., 99 €/m <sup>2</sup>	Калнциема дор., 101 €/m <sup>2</sup>	Кронвалда, 5 €/m <sup>2</sup>	Наибольшая плата €/m <sup>2</sup>
10.2013 (0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	0,00	0,00	0,34	0,30	0,29	0,40	1,86
11.2013 (1,00)	0,46	0,28	0,46	0,33	0,51	0,23	0,23	0,46	0,77	0,67	0,71	0,83	0,77	2,19
12.2013 (1,21)	0,60	0,40	0,54	0,43	0,61	0,31	0,36	1,27	0,92	0,97	1,30	1,42	1,28	1,95
1.2014 (1,79)	1,01	0,68	0,82	0,72	0,92	0,55	0,68	0,78	0,98	0,85	1,90	2,64	1,76	2,92
2.2014 (1,21)	0,65	0,42	0,56	0,46	0,62	0,37	0,38	0,51	0,53	0,59	1,28	1,70	1,24	2,14
3.2014 (0,98)	0,44	0,23	0,39	0,33	0,48	0,26	0,23	0,30	0,37	0,39	1,03	1,31	1,07	2,08
4.2014 (0,55)	0,20	0,07	0,23	0,17	0,23	0,12	0,09	0,19	0,09	0,24	0,29	0,30	0,67	1,41
10.2014 (0,55)	0,14	0,12	0,27	0,13	0,28	0,14	0,10	0,24	0,14	0,26	0,27	0,25	0,45	1,73
11.2014 (1,11)	0,54	0,33	0,45	0,39	0,57	0,29	0,35	0,42	0,39	0,49	0,83	0,54	1,06	1,73
12.2014 (1,44)	0,78	0,52	0,64	0,55	0,76	0,41	0,48	0,62	0,55	0,69	1,05	0,77	1,10	2,44
1.2015 (1,41)	0,78	0,53	0,63	0,54	0,74	0,42	0,49	0,59	0,66	0,70	1,00	0,77	0,94	2,19
2.2015 (1,19)	0,65	0,40	0,53	0,44	0,59	0,35	0,38	0,48	0,52	0,56	0,73	0,63	0,68	1,88
3.2015 (0,95)	0,47	0,23	0,41	0,29	0,43	0,26	0,23	0,37	0,35	0,40	0,45	0,44	0,56	1,63
4.2015 (0,66)	0,29	0,13	0,25	0,16	0,28	0,16	0,14	0,18	0,20	0,19	0,37	0,35	0,42	1,63
11.2015 (0,86)	0,41	0,23	0,34	0,32	0,44	0,25	0,21	0,42	0,35	0,34	0,47	0,36	0,49	2,31
12.2015 (1,00)	0,52	0,32	0,44	0,36	0,50	0,30	0,28	0,45	0,43	0,42	0,57	0,49	0,54	2,25

Расходы, выделенные красным цветом, означают, что на тот период времени эти дома еще не были реновированы.

Расходы приведены без учета НДС.

Обзор подготовлен с использованием данных SIA FORTUM Jelgava.

ты в наших домах, финансирование было доступно, а жители опасались их брать. Сегодня все наоборот: люди хотят восстанавливать свои дома, а деньги на эти цели задерживаются.

## Строители снова в дефиците?

– Какие риски мы видим в поддержке государственной программы помощи желающим утеплиться? Что ж, предлагаю вспомнить 2007–2008 годы, – предлагает Олег Кукутс. – В то время в Латвии наблюдался большой рывок в развитии народного хозяйства. Стремительно развивались многие отрасли, в том числе строительная. Стоимость строительных работ повышалась, на стройплощадках работали люди без всякого образования. Мы не хотим повторения такой ситуации. Сегодня объемы строительства в Латвии снизились, многие специалисты уехали за границу. Мы беспокоимся, что к тому времени, когда в Латвии будет запущена новая программа европейского софинансирования, в стране опять не будет специалистов, которые смогут качественно вести строительные работы. Конечно, управляющему придется особенно наблюдать за качеством работ. Мы не можем допустить, чтобы качество реновации в Елгаве упало!

Но в том, что реновация в нашем городе продолжится в любом случае,

я не сомневаюсь. На сегодня Елгаве около 20 домов уже провели подготовительные работы и владельцы квартир в этих домах заявили о своем желании участвовать в реновации. Но число желающих растет, постоянно появляются новые дома-претенденты. Как только правительство утвердит программу, мы готовы стартовать со своими проектами. Очень надеюсь, что реновация возобновится уже в 2016 году.

## На ошибках учатся

– Я хотел бы подчеркнуть, что и впредь мы будем заботиться, чтобы дома в Елгаве проходили именно полное восстановление, – говорит Олег Кукутс. – Простой вариант программы софинансирования ЕС был слишком демократичным и позволял квартировладельцам отказываться от некоторых работ в доме. Но владельцы квартир не всегда могли правильно решить, что именно необходимо их дому. Например, ради экономии они очень часто отказывались от исправлений в системе вентиляции. Сегодня мы видим, что вентиляция очень важна и ждать с ее установкой нельзя.

В будущем мы станем настаивать на том, чтобы жители Елгавы во время реновации не экономили на вентиляции. Мы можем предложить им разные решения, в том числе не самые

дорогие: общие системы рекупирации или рекупиаторы для каждой квартиры и т.п. Главное, чтобы дому был обеспечен приток воздуха и в помещениях после утепления не скапливалась лишняя влага.

Вообще же к непродуманной экономии на реновации следует относиться очень осторожно. Например, в одном из наших утепленных домов после реновации появились проблемы с работой отопительной системы. Были установлены новые трубы, радиаторы, примонтированы регуляторы. Но это была все та же однотрубная система, что и до начала реконструкции, пусть даже модифицированная. Еще на стадии подготовки проекта реновации мы пытались убедить владельцев квартир установить двухтрубную систему, но жители испугались расходов и неудобств при установке дополнительных элементов системы и отказались. Конечно, двухтрубная система оправдала бы себя, а теперь владельцам квартир приходится терпеть кое-какие неудобства.

Если выходят такие ситуации, мы консультируемся со специалистами РТУ и ИВО и находим альтернативные решения. Это наша задача, как управляющего. Но на следующем этапе программы хотим убедить людей, чтобы уже при согласовании проекта реновации не оставляли в домах такие «слабые» места.

## Елгава готовится к ремонтным работам

Технический директор JNIP напоминает, что предприятие не только реновирует дома, но и обеспечивает им техническое обслуживание и все необходимые ремонты:

– Например, мы продолжаем менять окна в помещениях общего пользования домов. Эта работа считается несложной, но не все понимают, как важно при замене окон соблюдать монтажные технологии. Частенько жители, которые ставят новые окна в квартирах, не получают желаемого эффекта и говорят, что окна не эффективны. Но оказывается, что во всем виновато несоблюдение монтажной технологии.

Частенько во время реновации владельцы квартир хотят поменять окна в квартире сами, а не вместе со всем домом. Что ж, это не запрещено. Но вот приходит к ним предприниматель и... неправильно монтирует окно. Владелец квартиры начинает жаловаться, что реновация неудачная, из окна дует.

По этой причине мы при проведении реновации приглашаем для замены окон только специалистов, которые доказали, что знают толк в правильном монтаже (а также могут показать документацию о происхождении окон). Сейчас JNIP заказывает установку окон только со встроенным

поступления воздуха. Это очень эффективное решение, благодаря такой вентиляции в помещениях не накапливается влага.

Если же наш клиент решил просто поменять окно в квартире, он может прийти за советом к управляющему, мы посоветуем проверенные фирмы. Для этого домоуправ и существует! Мы никому не отказываем в совете.

Если говорить о других крупных работах, запланированных нашими клиентами в этом году, то несколько домов приняли решение заменить кровельное покрытие. Хочу воспользоваться случаем и напомнить, что при замене крыши полезно делать еще и утепление последнего этажа. Это сравнительно не дорогое, но очень энергоэффективное решение. Утепление верхнего этажа нужно каждому дому, это помогает сберечь деньги на отоплении.

Олег Кукутс подчеркнул, что решение о замене крыши владельцы квартир могут принять в любое время в течение всего года, потому что у кровельных работ практически нет сезонности:

– Если у дома нет достаточных накоплений, мы помогаем жителям использовать нашу кредитную линию в банках. Предполагаем, что, как минимум, три дома в Елгаве, как ожидается, используют эту возможность уже в 2016 году. Подробности о финансировании любых ремонтных работ можно узнать в офисе JNIP. **В**

# «НА ЕЖЕГОДНЫХ СОБРАНИЯХ СОГЛАСУЕМ РАБОТЫ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД»

Елена БАРАНОВСКА, руководитель отдела эксплуатации  
*SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*

**В этом году, как обычно, наше предприятие приглашает владельцев квартир Елгавы на общие собрания, на которых они смогут получить сведения и принять общие решения по вопросам содержания домов. Участие в общих собраниях – долг собственника жилья. Цикл общих собраний в Елгаве начнется в марте.**

## Зачем приходит на собрание?

Мы приглашаем владельцев квартир проявлять интерес к управлению и содержанию домов. Общие собрания во всех домах проходят по одному принципу. В повестку дня в каждом доме будут включены четыре главных вопроса:

- отчет по работе управляющего в 2015 году;
- отчет контактного лица (старшего по дому) за 2015 год;
- заключение договоров с поставщиками услуг;
- плата за обслуживание в 2016 году и вопрос применения НДС.

Внимание будет также обращено на такие вопросы, как учет расхода воды, незаконные перестройки квартир и тому, как обеспечить работникам домоуправления доступ к общим коммуникациям в вашей квартире, что необходимо во время обследования и ремонтных работ.

## Как узнать, когда пройдет собрание?

О том, когда в вашем доме пройдет общее собрание, можно узнать в информационной системе нашего предприятия ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) – с ней могут ознакомиться зарегистрированные пользователи. Те владельцы квартир, которые не зарегистрировались в информационной системе, получают индивидуальные оповещения. Мы поместим в их почтовые ящики приглашения, в которых будет указано место собрания, его время и повестка дня.

## Можно ли на собрании повлиять на управление домом?

Мы приглашаем жителей не пропускать общие собрания! Надо понимать, что квартира – это важнейшее имущество, которое вам принадлежит, поэтому обязанностью владельца жилья является найти возможность для участия в общем собрании, которое затрагивает вопросы обслуживания и управления домом.

Успешное содержание домов возможно только в случае, если в этом заинтересованы все владельцы квартир. Общее собрание не должно превращаться в формальный отчет управляющего и рассказ о планах на следующий год!

Если на собрание явилось более 50% владельцев квартир, то они смогут прямо на встрече принять важные решения, которые в будущем

будут обязательными для их выполнения всеми собственниками квартир.

## Будут новые договоры с поставщиками

Какие именно решения стоит обсудить в общем собрании в 2016 году?

Один из важнейших вопросов – заключение договоров с поставщиками услуг. Это очень важно для того, чтобы упорядочить отношения между поставщиками и владельцами квартир. По этой причине управляющий попросит жителей в законном порядке одобрить заключение договоров с поставщиками услуг.

В Законе об управлении жилыми домами сказано, что владельцы квартир в законном порядке могут дать полномочия какому-либо лицу – в том числе и управляющему. Получив полномочия от собственников, этот человек может заключать договоры с поставщиками услуг от лица всего дома.

**Каждый владелец квартиры несет ответственность не только за собственное жилище, но и за общую собственность. Во время общих собраний он может принять участие в процессе управления домом и узнать мнение профессионального управляющего о решении важных для дома вопросов.**

Владельцы квартир должны понимать, что договоры на поставку коммунальных услуг заключаются от их имени. Ведь именно дом получает эти услуги, а затем и счет за них. Распределение платы между владельцами квартир могут вести как сами собственники, так и управляющий, если он на это уполномочен.

Исторически жители Елгавы уже имеют договоры с поставщиком теплоэнергии и технического обслуживания и обследования лифтов. В будущем такие договоры будут заключены между каждым домом и поставщиками электричества и воды. Во время собрания управляющий расскажет, как именно происходит заключение договоров и что для этого необходимо.

## Как изменится плата за управление?

В связи с тем, что во многих домах Елгавы по-прежнему действует плата за управление, установленная в 1998 году, специалисты на-



счетчиков, чтобы расчет и вместе с тем, платежный документ для владельцев квартир был корректным. Однако точный учет невозможен, если в квартирах установлены приборы с низким уровнем чувствительности, поддающиеся механическому воздействию или некачественно смонтированные, что может привести к потере воды в месте монтажа. В результате в доме появляется некое количество неучтенной воды, в счетах появляется позиция «потери воды», которую должны оплатить все жители квартир.

Для того, чтобы обеспечить клиентам качественную услугу, JNIP выдвигает высокие требования к счетчикам, которые управляющий устанавливает в квартирах. Одновременно мы гарантируем жителям высокую точность показаний, что возможно только при использовании новых и качественных приборов.

В ситуациях, когда собственники квартир совместно уполномочили старшего по дому решать вопросы по замене счетчиков в другой фирме, управляющий не берет на себя ответственность за такие квартирные счетчики воды и за точность их показаний. Многие предприятия, которые обещают менять счетчики в квартире как можно дешевле, предлагают жителям установку счетчиков низкого класса точности, два-три раза верифицированные, а не новые. Разумеется, все это снижает точность показаний. Напоминаем, что счетчики воды нужно менять или верифицировать каждые четыре года или даже чаще, если вы заметили у своего счетчика дефекты. Жители квартир перед

шего предприятия подсчитали для каждого дома минимальную плату, которая необходима для того, чтобы управляющий мог выполнять все обязательные действия по управлению. Во время собрания управляющий сообщит владельцам кварты, какова эта плата для вашего дома и предложим принять решение по изменениям в ней. Также во время собрания жителям расскажут о том, что произойдет после того, как 1 июля 2016 года к плате за управление начнут применять налог на добавленную стоимость.

## Устанавливайте точные счетчики воды!

По опыту прошлых лет видно, что на каждом общем собрании у жителей постоянно возникают вопросы насчет учета потребления воды. Расчет платы за потребление воды и распределение платы между жителями производит управляющий. По этой причине нам очень важно получить от жителей точные данные их квартирных

замены счетчиков должны со всей ответственностью подойти к выбору компании, которой они доверяют эту работу. Важно помнить, что дешевое – это не всегда качественное.

## Незаконные перестройки – беда для соседей

На собраниях нередко поднимается вопрос незаконно перестройки в квартирах. Самовольное отключение квартиры от центрального отопления, незаконная смена радиаторов, демонтированные перегородки, самостоятельно «улучшенная» канализация – это далеко не полный список нарушений, которые специалисты нашего предприятия обнаруживают в квартирах. За несанкционированные работы в квартире отвечает ее собственник. Управляющий жилым домом нередко констатирует, что демонтирована внутренняя стена и тогда возникает вопрос: как спокойно могут чувствовать себя соседи из верхних или нижних квартир!

Каждого человека, который желает приобрести квартиру, мы просим не полагаться на устные заверения собственника о якобы согласованной перестройке. Будет надежнее, если вы сами удостоверитесь, соответствует ли фактическое состояние квартиры кадастровому делу, в котором указываются все законные перестройки.

Несмотря на то, что незаконные работы в квартире сделал ее прежний владелец, вся ответственность падет на нового собственника. Ему придется либо устранить незаконную перестройку, либо в законном порядке ответить за последствия таких работ, если они нарушают интересы других квартировладельцев.

Отметим также, что во всех упомянутых случаях работы по переустройству можно вести только после того, как соответствующий проект разработан и согласован в ответственной организации, а после окончания работ документы на имущество будут приведены в соответствии с фактической ситуацией. Также напоминаем владельцам квартир, что управляющий должен иметь свободный доступ к находящимся в общей собственности коммуникациям во время их обследования или ремонтных работ.

## В JNIP – новые работники!

А напоследок хорошие новости. К нашему коллективу присоединились два выпускника Елгавского техникума, которые получили квалификацию домоуправа. Общеобразовательные предметы они изучали в техникуме, а специальные – под руководством опытных работников JNIP. Вдобавок практическое обучение и квалификационная практика для этих молодых людей была организована прямо на нашем предприятии, чтобы студенты могли познакомиться с реальной спецификой нашей работы. **В**

# КАК ПОЛУЧИТЬ НОВЫЙ ЛИФТ?

## Механизмы устарели, но человеческий фактор еще опаснее!

А. ШЕВЧЕНКО

**Предприятие Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP) обслуживает 32 дома, оборудованных лифтами. Всего в этих домах 68 лифтов, и сегодня они требуют особого внимания. На вопросы о безопасности лифтов отвечает Виктор Иванов, руководитель ремонтного отдела JNIP.**

– Итак, кто отвечает за безопасность наших лифтов?

– Жителям важно понимать, что за обследование, техническое обслуживание, а также за безопасное пользование лифтами по закону отвечают их собственники, то есть общность владельцев квартир. Конечно, это не значит, что они должны ремонтировать лифт собственноручно! Правила Кабинета министров №195 «Правила по безопасности и техническому надзору за лифтами» определяют, что собственник лифта обязан письменным распоряжением выбрать специалиста с соответствующей квалификацией, который и будет нести ответственность за техническое состояние лифта, его безопасное использование и обслуживание. Эти обязанности на основании договора можно передать коммерсанту, который специализируется на техническом обслуживании лифтов.

– Жители Елгавы выбрали фирму, которая обслуживает их лифты?

– Да, в течение четырех месяцев 2015 года мы заново упростили этот вопрос. Раньше лифты Елгавы обслуживал коммерсант, который выиграл объявленный JNIP конкурс. Но отныне согласно Закону об управлении владельцы квартир могут сами выбирать компании по обслуживанию лифтов и заключать индивидуальные договоры для каждого дома. Мы предложили жителям свой вариант. Некоторые были не согласны, потому что хотели платить за обслуживание лифтов как можно дешевле, но нам удалось объяснить жителям, что ве-

рить демпинговым ценам не лучший выход. Хорошо обслуживать лифт по несурзано низкой цене невозможно, потом это скажется на безопасности самих жителей! В результате все 32 дома приняли решение о заключении договора с компанией *Recept holding lifts*. Таким образом, у нас теперь 32 отдельных договора.

– Но ведь лифты остаются старенькими, будут ли они работать даже при хорошем обслуживании?

– Да, лифты физически изношены, в результате усталости металла появляются скрытые дефекты. Инспектор сертифицированной компании, который регулярно проверяет наши лифты, дает разрешение на их использование, но с каждым годом с этим все больше проблем. Мы постоянно предупреждаем жителей о печальном состоянии лифтов и необходимости принимать решение об их замене.

– Почему людям трудно принять решение о ремонте лифта в доме?

– Иногда причина в недостатке денег, и это понятно. Но иногда мешает простой эгоизм: жители из соседнего подъезда, жильцы первого и второго этажа голосуют против ремонта. В одном 12-этажном доме лифт стоит с 2010 года, поскольку владельцы квартир просто не могут принять общее решение. В некоторых домах есть даже свои «умные» специалисты, которые утверждают, что ремонт вообще не нужен. Очень жаль, что жители не желают понимать, что лифт – опасное устройство, несоответствующее



его использование или содержание ставит под угрозу жизни людей.

– Что лучше: установить новый лифт или отремонтировать старый?

– Мы считаем, что сегодня лифты целесообразнее менять, а не ремонтировать. У каждого механизма есть свой срок службы. Вдобавок в связи с массовыми неполадками уже сейчас не хватает деталей, ремонты становятся все дороже и дороже.

– Мы подошли к главному вопросу: опасны ли наши лифты? Вспомним случай в России, где лифт сорвался в шахту и погибли люди.

– В этом страшном случае виноват не столько лифт, сколько обслуживающий персонал. В одной России за год в лифтах погибли 10 человек, 30 человек остались инвалидами.

Помните случай в Москве, когда дверями лифта зажалось детскую ко-

ляску и cabina тронулась? Почему это произошло? Мастер, обнаружив неисправность, просто заблокировал защитный механизм лифта, чтобы тот продолжал работу. Это было проще, чем отремонтировать лифт. Нормальный специалист никогда бы такое решение не принял, а человек с улицы – пожалуйста. Боюсь, что в Латвии ситуация с персоналом не лучше, чем в России. Сегодня за квалификацию мастеров-лифтовиков отвечает компания, нанявшая их на работу. Для того, чтобы сотрудник хорошо работал, его надо обучать, а это стоит денег. Некоторые компании сильно экономят на обучении работников, отсюда и беды. Государство просто ждет первой большой катастрофы, чтобы наконец принять какие-то решения по обучению и сертификации лифтовых мастеров. Необходимо уже сегодня сделать все, чтобы безопасность лифтов в Латвии не страдала из-за человеческого фактора.

– Конечно, многие спросят, сколько стоит новый лифт.

– Сейчас Белоруссия предлагает лифты по нормальным ценам – за 20–25 тысяч евро, причем эти лифты сертифицированы по стандартам ЕС, компания *Kole* готова установить лифт в девятиквартирном доме за 25 тысяч. Для сравнения, ремонт старого лифта может стоить 12–14 тысяч евро, но ведь он и после ремонта останется старым! **В**

**В домах Елгавы установлены лифты советского времени, выпущенные в период с 1972 по 1990 год. Это значит, что их механизмы служат людям не меньше 26 лет, а некоторые даже 44 года. Завод-производитель заявлял, что срок службы лифтов составляет 25 лет, но и то с условием, чтобы после первых шести лет эксплуатации был произведен ремонт, а через 11 лет еще один. Капитальный ремонт лифтов должен был последовать через 15 лет.**

# ПРИОРИТЕТ – ЗАЩИТА И ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР

## Рассказываем, как участвовать в управлении домом, кто должен заключать договора аренды земли и как быстро неплательщик должен вернуть долги, проиграв суд!

Лиене ВАРГА

**Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP)* имеет собственный юридический отдел. Специалисты этого отдела всегда готовы прийти на помощь жителям. Юристы *JNIP* помогают жителям разобраться в нюансах управления домом и в правах собственников.**

**«В основе управления домом – порядок в документации!»**

Сегодня административный директор *JNIP* Яна Антсоне и руководитель юридического отдела Янис Зелтиньш напоминают владельцам квартир о том, как важно сотрудничать с управляющим в процессе управления домом, а также рассказывают о том, чего жителям ожидать от Закона о раздельной собственности, который находится на рассмотрении в Сейме.

– Собственникам квартир очень важно осознавать, что все вопросы, связанные с обслуживанием дома, управляющий решает только совместно с владельцами квартир. По этой причине мы просим владельцев квартир проявлять отзывчивость и по приобретении жилищной собственности сообщать об этом управляющему домом. Согласно Закону об управлении жилым домом, а также Закону о жилищной собственности, в принятии любых общих решений, могут участвовать только владельцы квартир. Случается, что активное участие в управлении домом предпринимают члены семьи владельца квартиры или квартиросъемщики, однако в этом случае они не имеют соответствующих полномочий представлять квартировладельца, решать вопросы, связанные с управлением. Эти лица не имеют права получать какую-либо информацию по жилому дому или документам, относящимся к управлению им.

Управляющий домом – полномочный представитель жильцов дома, работающий на основании решения, законно принятого общностью владельцев квартир. Квартировладельцам надо понимать, что в решении любого вопроса по управлению до-

мом и принятии постановления для его выполнения участие каждого из них очень важно, а порой имеет решающее значение. Однако есть при этом один существенный нюанс: мнение одного квартировладельца управляющий может принять к сведению, но вот общее согласованное решение – уже к выполнению.

Обращаем внимание на то, что подошло время ежегодных отчетных собраний и вопрос по участию в них владельцев жилья очень актуален как для них самих, так и для управляющих. В любом доме очень важно владельцам квартир знать друг друга, понимать, что вопросы, по вложениям в будущее дома, в новые проекты, решаются теми лицами, которые имеют право участвовать в принятии решений. Нам в качестве управляющего в ежедневной работе приятно констатировать, что есть дома, в которых эти вопросы решены, и владельцы квартир, зная друг друга, могут достичь согласованного принятия решений и реализовать их, развивая и приводя в порядок свое имущество, – говорит Яна Антсоне.

**Полученную информацию используйте обдуманно**

– Как управляющий, так и владельцы квартир обязаны позаботиться о защите личных данных и сведений о доме, – говорит Яна Антсоне. – Наше предприятие давно размещает важную для собственников информацию в своей информативной системе в интернете. Квартировладельцы, прошедшие регистрацию и подтвердившие свою личность, имеют доступ к важным документам по дому, а в будущем даже смогут участвовать в общих собраниях он-лайн. Учитывая

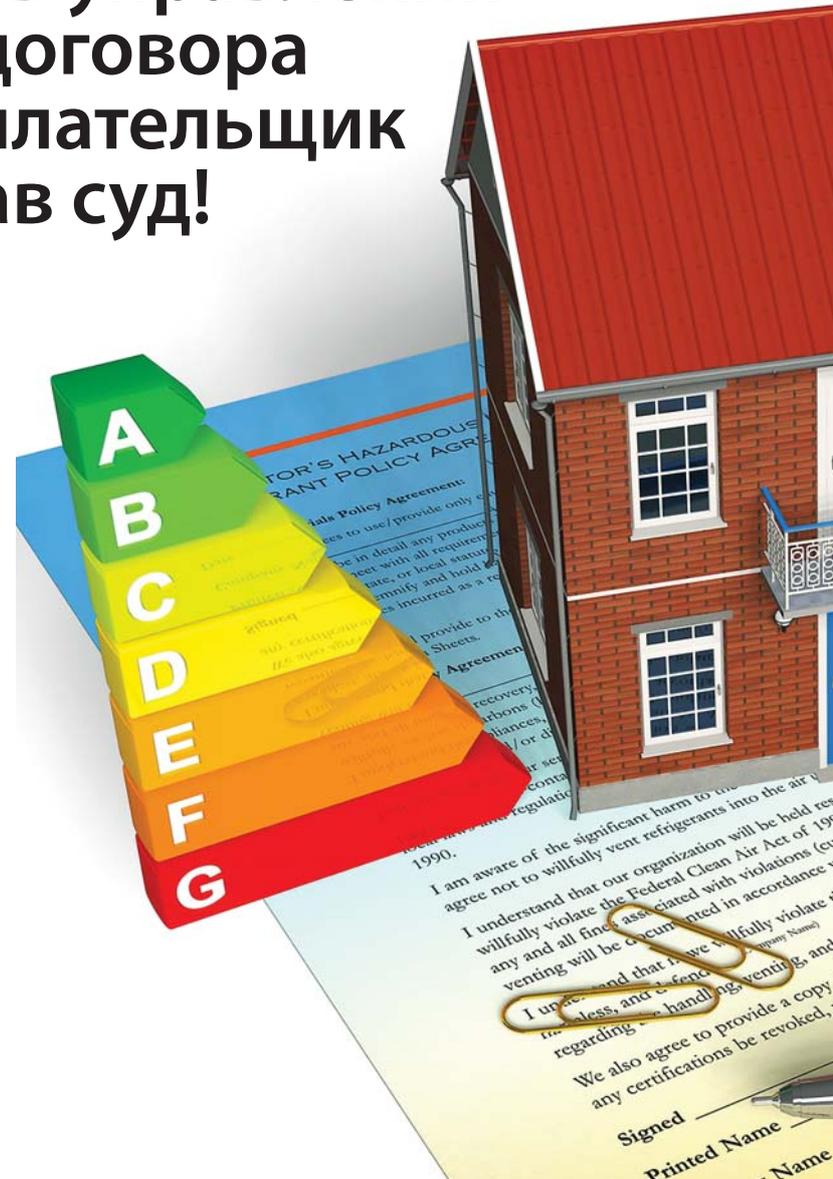
то, что в информативной системе доступны документы, которые имеют отношение только к управлению данным домом, а часть документов может содержать личные данные, мы просим клиентов быть осторожными, не передавать личные пароли доступа к информативной системе третьим лицам. Это предохранит самих квартировладельцев от проблем, которые могут возникнуть, если нарушится Закон о защите персональных данных физических лиц, а также будет способствовать спокойной обстановке в самом доме, при понимании, что квартировладельцы сотрудничают в общих интересах и ответственно относятся к общему имуществу.

**Управляющий судится по поручению жителей!**

Руководитель юридического отдела *JNIP* Янис Зелтиньш рассказывает, что предприятие все активнее сотрудничает с жителями и все важные решения принимает только после согласования или по поручению представителей домов.

– Более 92% домов под нашим управлением заключили с *JNIP* договор полномочий на управление. Это значит, что именно владельцы квартир обеспечивают управление домом, а специалисты *JNIP* только выполняют задания, поставленные перед ними собственниками на основании договора. Например, владельцы квартир могут поручить управляющему вести судопроизводство против должников от имени собственников дома.

Надо признать, что не все жители полностью разбираются в специфике коммунального управления, поэтому в ежедневной работе часто приходится давать разъяснения владельцам квартир о том, что обязательства, которые появляются в процессе управления, относятся к дому, а не к управляющему. Каждый индивидуальный неплательщик – негативно влияет на общий баланс дома. Именно поэтому для начала судебных дел требуется поручение остальных жителей. На основании поручения, данного вла-



дельцами квартир, и представляя их общие интересы, управляющий в качестве доверенного лица обращается в суд с иском против неплательщиков. Таким образом он взыскивает долги с неплательщиков, возвращая взысканную сумму в доход дома.

**Когда дому вернут деньги?**

– Принимая решение о том, что управляющий должен подать в суд на должника, жители одновременно решают, как будут финансировать подготовку и продвижение иска, – напоминает Янис Зелтиньш. – Если в это время должник приходит в *JNIP* и соглашается заключить мировое соглашение о постепенной выплате долга, мы обязательно просим, чтобы условия такого соглашения были подтверждены и представителем дома – уполномоченным лицом жителей.

Владельцы квартир с нетерпением ждут, когда в их доме закончится суд

над должниками и будет принято решение о взыскании долга. Бывает, что на следующий день после вступления решения суда в силу они уже обращаются в *JNIP*: «Когда деньги должника появятся на общем счете дома?» Нетерпение можно понять, ведь эти деньги нужны дому, например, чтобы начать ремонт. Но вынужден пояснить, что одного решения суда мало для того, чтобы должник расплатился. Судебное решение только основание для того, чтобы владельцы квартир могли начать принудительное взыскание и выдать исполнительный лист присяжному судебному исполнителю.

После суда начинается взыскание долга – длительный и сравнительно дорогой процесс. Взыскание долга может длиться несколько лет. По поручению владельцев квартир управляющий передает решение суда судебному исполнителю. Сначала судебный исполнитель будет пытаться взыскать долг с доходов должника.

# ИНТЕРЕСОВ



на. Нередко такое решение – лучший выход для остальных квартирладельцев, ведь имущество может приобрести лицо, которое будет честно оплачивать счета, а также участвовать в процессе управления домом. Однако надо признать, что взыскание долга, обращенное на квартиру неплательщика, – это все же крайняя мера. JNIP предлагает владельцам квартир не допускать такого поворота событий и все-таки ищет возможные варианты решения – чтобы ни одна из сторон не пострадала.

## Если дом находится на хозяйской земле

– В последние годы многие дома Латвии сталкиваются с проблемами раздельной собственности. Ситуация пущена на самотек, на практике появляются большие сложности в отношениях между владельцами квартир и собственниками земли под домами, – говорит Яна Антсоне. – Сегодня эти сложные вопросы приходится разбирать судам.

Для начала важно разобраться в самих принципах раздельной собственности. Согласно решению Сената Верховного суда от 21 января 2009 года (дело № SKC-3), после окончания приватизации жилья собственники земли вступили в отношения принудительной аренды непосредственно с владельцами приватизированных объектов. Это значит, что даже если управляющий как уполномоченное лицо заключает

– Что необходимо сделать жителям Елгавы, чтобы упорядочить отношения с владельцами земли под домом? Для начала важно выяснить, управляется ли их дом на основании договора полномочий или по поручению самоуправления, – говорит Яна Антсоне. – В первом случае все права и обязанности будут обговорены в договоре полномочий с JNIP. Если жители в этом документе не поручили управляющему заключать договор аренды земельного участка от их имени, то сделать это должны сами собственники. В домах, где владельцы квартир не переняли от самоуправления право управления в свои руки и управленческий минимум определяется законом, нужно дать оценку размеру требований по оплате аренды земли, выдвинутым землевладельцем. Если хозяин земли хочет договориться с владельцами квартир об определенных законом 6% или меньшей сумме, то управляющий от имени квартирладельцев может заключить договор на таких условиях. Если же требования владельца земли превышают границы, указанные в законе, в таком случае решение автоматически переходит к квартирладельцам и хозяину земли.

Считаем, что в таком случае квартирладельцам и хозяевам земли очень важно проявить инициативу и добровольно договориться на обоюдно выгодных условиях. Владельцы некоторых домов знают, что их имущество находится на частной земле, но ее владельцы годами не дают о себе знать и не стараются заключить с ними договор об аренде земли. Встревоженные жители обращались к нам за помощью, но землевладелец по-прежнему не реагирует на наши общие письма. В одном случае владелец земли дал о себе знать только в 2014 году и сразу же подал в суд иск о взыскании, требуя, чтобы жители уплатили аренду за много лет.

Конечно, может быть так, что владелец именно вашего участка случайно упустил заключение договора, например, занимался делами наследства. Но наш опыт говорит о том, что в Латвии появилось много перекупщиков земли, которые разработали очень специфическую стратегию. Если на земле таких компаний находится несколько домов, то перекупщики даже не заинтересованы заключать договора аренды с жителями, обсуждать стоимость, подписывать документы. Ведь гораздо выгоднее просто подать в суд требование оплатить аренду сразу за пять-десять лет.

В настоящее время Сейм в первом чтении рассматривает законопроект «Закон о прекращении существования раздельной собственности в приватизированных многоквартирных домах». Цель закона обеспечить возможность юридически закончить существование раздельной собственности и в понимании статьи 968-й Гражданского закона образовать понимание единой недвижимой собственности. В порядке, определенном этим законом, владельцам квартир при выполнении права выкупа нет необходимости ждать согласия на это владельца раздельной собственности. Это дает право владельцам квартир выкупить землю под домом.

Мы считаем, что государству вообще нельзя было допускать образования раздельной собственности, так что сегодня ответственность за проявившиеся последствия оно должно взять на себя и должно помочь привести в порядок вопрос с этим имуществом, чтобы он не противоречил основному закону.

Как я уже говорила, появление в Латвии раздельной собственности породило череду сложных вопросов, которые теперь нужно решать в судах. Такие суды длятся годами, что тяжело и для жителей, и для управляющего. По этой причине JNIP считает, что Министерство юстиции должно привести в порядок судебную систему, а также задуматься над тем, чтобы организовать специальную судебную организацию по вопросам управления жилыми домами и арендой. Учитывая то, что в целом жилищный вопрос является большой частью народного хозяйства, введение такого специального суда облегчило бы как работу самих судей, так и решило бы проблему длительных тяжб, связанных с процессом взыскания долгов.

Одним из основных принципов Закона об управлении жилым домом является, то, что непрерывность процесса управления обеспечивает сохранение качества пользования жилым домом во все время его эксплуатации. Длительные судебные процессы, в которых владельцы квартир решают взаимные споры по взысканию долга, затрудняют обеспечение непрерывности процесса управления домом, ибо пока идут судебные дебаты и дело доходит до выполнения решения суда, владельцы квартир, которые честно участвуют в процессе управления домом, вынуждены решать разного рода финансовые проблемы, с тем, чтобы не остаться без какой-либо из услуг, – считает Яна Антсоне. **В**

**В Елгаве все еще остаются дома, которыми JNIP управляет не на основании договора полномочий, а от имени самоуправления. Но жители должны знать, что обеспечение этой функции не является долгосрочной задачей города, – напоминает Янис Зелтиньш. – По этой причине мы просим владельцев квартир в таких домах связаться с JNIP, чтобы узнать, как перенять дом и впоследствии самим полноценно управлять своей недвижимостью. Всего число таких домов составляет примерно 8% от общего числа домов находящихся под управлением JNIP.**

Если таким путем долг взыскать невозможно, квартирладельцы могут принять решение обратиться взыскание на движимое и недвижимое имущество неплательщика, например, продав на торгах квартиру должника. При этом, согласно Гражданскому закону, нужно оставлять на руки неплательщику ежемесячную сумму равную минимальной зарплате (в 2016 году –

370 евро), на которую взыскание не распространяется..

Если человек зарабатывает или получает на руки в месяц в виде пенсии меньше 370 евро, взыскать долги с его доходов невозможно. Остается последний вариант – обратиться взыскание на недвижимую собственность. Как правило, это значит, что квартира будет выставлена на аукцион и прода-

договор об аренде земли от имени владельцев квартир, он выступает только посредником и не несет ответственности за выполнение или не выполнение условий договора. Более подробно о разделении ответственности можно прочитать в журнале *Jurista vārds* (№ 42, 2015, «Кто является ответчиком в исках о законной аренде земли»).

# КАК ИНТЕРНЕТ ПОМОГАЕТ ЖИТЕЛЯМ

Скоро *JNIP* предложит новые уникальные возможности для пользователей информационной системы управляющего!



**Алвис СТРАЖИНСКИС**, руководитель отдела IT и анализа *SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*

**Управление домами – это сфера, в которой каждый год происходят перемены. Так это, во всяком случае, на нашем предприятии *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.**

Можно подумать, что управление домами – это область деятельности, в которой все протекает в раз и навсегда устоявшемся русле. Каждый месяц подсчитываются услуги, выписываются счета, принимается плата по ним и снова выписываются счета. Однако не все так просто. Проанализировав, приходишь к выводу, что каждый год в нашей повседневной работе происходят изменения. Нередко эти изменения мы инициируем сами, однако частенько их предусматривают законы государства. Нынешний 2016 год не стал исключением.

Наибольшие перемены должны произойти летом, когда с 1 июля 2016 года на услуги управления будет введен налог на добавленную стоимость в размере 21%. Эти изменения в Законе о добавленной стоимости, руководствуясь директивой ЕС, Кабинет министров утвердил 15 сентября 2015 года.

Это, конечно, не значит, что счета наших клиентов увеличатся на 21%. Многие услуги в коммунальной сфере уже сегодня облагаются НДС. Вдобавок налог в размере 21% будет применен только для услуг по управлению домом, которые составляли только часть услуг, за которые клиенты перечисляют нам деньги. И если, например, у дома плата за обслуживание повышена из расчета проводимых ремонтных работ или просто-напросто для улучшения финансового баланса, то за эту часть счета НДС платить не придется.

Работники предприятия уже сегодня активно анализируют ситуацию, чтобы поддер-

жать наших клиентов в новых обстоятельствах.

В связи с изменениями в законодательстве в первой половине 2016 года мы планируем немного изменить форму счетов, чтобы в них точнее характеризовать сами принципы нашей работы. Главный же принцип заключается в том, что *JNIP* готовит квартирные счета от имени владельцев квартир каждого дома и в соответствии с решениям большинства из них. Ведь большинство услуг, включенных в счета, не являются услугами *JNIP* (вода, электричество, вывоз мусора и т.п.) – мы только, так сказать, раскладываем по полочкам услуги, полученные домом, и взимаемую за это плату перечисляем подателю услуги.

В нынешнем году мы планируем улучшить работу своей домашней страницы в Интернете ([www.nip.lv](http://www.nip.lv)). Из-за большого объема данных и по многим техническим причинам работа страничка стала медленной. Работа над решением этой проблемы ведется и уже близка к завершению. Мы предложим жителям улучшение скорости и функциональности нашей страницы, так что вскоре они увидят позитивные изменения.

О функциональности нашей домашней странички и Информативной системы ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) могу сказать, что мы работаем над улучшением механизма идентификации пользователей – владельцев квартир, которые регистрируются в Информативной системе. Это значит, что вскоре каждый из них сможет участвовать в принятии важных решений по дому онлайн, заочно, не

ходя на общие собрания, в удобное для себя время высказать свое мнение. Законодательство позволяет управляющему для принятия таких решений проводить опросы, и мы предложим клиентам участвовать в таких опросах в интернете, для чего они должны будут идентифицироваться в системе при помощи наших партнеров-банков (*Swedbank, SEB banka, Citadele, Nordea Bank, DNB Bank*). Если вы являетесь клиентом одного из этих банков или имеете право электронной подписи, то можете активно участвовать в решении проблем дома, не выходя из своей квартиры.

Работа над улучшением Информативной системы, как обычно, продолжается. Постепенно увеличивается и число ее зарегистрированных пользователей. На данный момент оно приближается к восьми тысячам, что превышает половину от общего числа всех владельцев квартир. Клиенты положительно оценивают удобства нашей системы и объем предлагаемой информации.

В конце прошлого года мы предложили клиентам новую возможность – видеть показания своих счетчиков воды в интернете, а также следить за потреблением воды в других квартирах дома. Вы спросите, зачем это надо? Объяснение очень простое. Владельцы квартир должны все вместе покрывать общие расходы воды в доме. Если появляется разница между суммой показаний квартирных счетчиков и общего счетчика воды дома, то эту разницу приходится оплачивать совместно всем жителям (конечно, в зависимости от того, за какую модель оплаты этой воды они утвердили). Это значит, что размер вашего счета зависит еще и от показаний счетчиков, которые сдали или не сдали ваши соседи. Дополнительно мы планируем указывать в интернете и показания общедомового счетчика и схему его подключения на вводе в дом.

Нередко владельцы квартир забывают вовремя верифицировать (проверить) свои водяные счетчики. Как известно, срок стабильной работы водомера – четыре года. После этого его либо надо менять на новый, либо проводить сертификационную проверку. В дальнейшем мы планируем в ежемесячных счетах напоминать квартирным владельцам о приближающемся сроке верификации счетчика.

В последние месяцы 2015 года жители часто нас упрекали за опоздание с доставкой счетов. За эту ситуацию мы хотим извиниться и заодно объяснить, что задержка вышла из-за того, что наши партнеры поменяли программу расчета и им потребовалось больше времени для подготовки счетов. Мы видим, что с каждым месяцем ситуация улучшается и скоро сможем доставлять счета в привычное время или даже раньше. Сложности возникают оттого, что перемены нужно вносить в уже работающую систему и заранее предусмотреть все нюансы очень тяжело как нам, так и нашим партнерам.

В будущем мы хотим развивать раздел Информативной системы, предназначенный для

контактных лиц (старших по дому). В данный момент для них существует только отдельный раздел для сдачи показаний счетчиков воды, но в будущем старшие по дому в виртуальной среде смогут не только общаться с управляющим и квартирными владельцами, но и иметь возможность дополнительно обучаться, контролировать показания общих счетчиков горячей и холодной воды, будут получать отчеты о аварийных вызовах, о переборах с поставками воды, электричества и т.п. Мы пригласим старших по дому чаще использовать компьютеры и поддержим тех, которые это уже делают. В свою очередь у владельцев квартир появится возможность оценить работу старших по дому, видеть как активно эта личность в решении важных для дома проблем.

В наступившем году мы обязательно продолжим работы по реновации жилых домов. В соответствии с директивой ЕС, учет тепла в новостройках и реновированных домах нужно вести в соответствии с индивидуальным потреблением жителей. В домах под нашим управлением такой индивидуальный расчет обеспечивается уже с 2008 года и не только в реновированных домах. По-видимому, многие знакомы со словами «алокатор» и «распределитель потребления теплоты». Установка алокаторов, это один из способов выполнить директиву ЕС. Бояться индивидуального учета не нужно – он дисциплинирует владельцев квартир и позволяет им сэкономить деньги на оплате тепла. Единственный совет: перед принятием окончательного решения и утверждением методики расчета платы за тепло нужно проконсультироваться со своим управляющим, ведь в каждом доме возможны свои нюансы. Наши методики расчетов достаточно эластичны для того, чтобы жители квартир остались довольны результатами индивидуального учета.

Тем не менее хотелось бы пригласить владельцев квартир не преувеличивать возможность сэкономить в такой ситуации. Мы уже отметили ситуацию, в которой после установки алокатора и терморегулятора уровень потребления тепла в квартире был равен нулю. Это означает, что тепловые приборы были полностью отключены от сети отопления и можно только предполагать в каких условиях живут обитатели такого жилья. Такая «экономия» уродует общую картину потребления тепла в доме, а другим его жильцам приходится платить за него больше.

Уже в этом году мы планируем попросить, чтобы все зарегистрированные пользователи нашей Информативной системы указали номера телефонов. Это даст возможность более оперативно связаться с управляющим в случае крайней необходимости, а ему, например, выслать SMS, если в доме предвидится отключение воды, нарушение подачи электричества или произошел несчастный случай (чего, как мы надеемся, никогда не будет). Можем обещать, что не станем часто тревожить своих клиентов. **B**