

Делаем ВМЕСТЕ!

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ – ЭТО ТЕРРОРИЗМ?

Жители Латвии начали борьбу
с разорительными поборами
и дошли до правительства!

Стр. 6–7

КАК ОБЕСПЕЧИТЬ «КВАРТИРОЙ» КОТА?

Полная инструкция от Рижской думы
по помощи дворовым мурзикам!

Стр. 9

№7 (95), июль 2016

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

Стр. 8–9

ТАК ВЕРИТЬ ЛИ В РЕНОВАЦИЮ?

Какие финансовые
выгоды от утепления
получил дом
по ул. Финиеру, 15?
Считаем деньги
спустя два года
после окончания
работ!



Стр. 4–5

Чудовищная история о том,
как семья потеряла жилье
и осталась в рабстве

РЕБЕНОК ДОЛЖЕН ЗА КВАРТИРУ 12 000!





Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

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

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу 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. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр Dzirciems, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр Bolderāja, ул. Доломита, 1
 - Территориальный центр Ziemeļi, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр Imanta, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр Iļģuciems, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах Rīgas namu apsaimniekotājs:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 11 августа

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
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

ЧТО ВКЛЮЧЕНО В ПЛАТУ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ?

В связи с введением НДС на услуги по управлению жителям объяснили, за что они платят!

Первого июля 2016 года вступили в силу поправки к Закону об управлении жилыми домами. Это связано с тем, что с этого числа к услугам управления жилым домом применяется налог на добавленную стоимость (НДС) со ставкой 21%. Изменения в нормативных актах объясняют, какие именно позиции квартирного счета должны быть обложены новым налогом.

В соответствии с действующей в настоящий момент редакцией Закона об управлении жилыми домами затраты на управление домом разделены на три части. Это:

- обязательные расходы,
- другие связанные с управлением жилого дома расходы,
- вознаграждение за управление, если это предусмотрено в договоре об управлении жилым домом.

Однако одновременно такое разделение затрат невозможно применить, чтобы понять, к какой части квартплаты управляющий должен применять новый НДС, а какую часть – освободить от налога.

Поправками в законе определено, что в плату за управление жилым домом включены следующие платежи жителей:

- услуга управления жилым домом, которая включает в себя обязательные и другие, связанные с управлением домом, расходы, если эти услуги жителям оказывает сам управляющий,

- также вознаграждение управляющего, если таковое предполагается в договоре об управлении жилым домом;

- такие обязательные и другие, связанные с управлением домом расходы, которые управляющий выполняет в качестве уполномоченного лица, не становясь поставщиком услуги.

Все эти платежи согласно Закону об НДС облагаются налогом на добавленную стоимость. **B**

ВОПРОСЫ

КОГДА РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ – ЗАКОН?



«Надо ли управляющему соблюдать решения сообщества жильцов квартиры, если они не переняли дом в свое управление?»

В Законе о квартирной собственности говорится, что давать управляющему задание по управлению жилым домом, а также утверждать порядок оплаты его выполнения может только общность владельцев квартир (не путать с обществом собственников, которое является юридическим

лицом и которого в вашем доме может не оказаться). Под общностью собственников понимаются все владельцы квартир упомянутого дома.

Только общее собрание квартировладельцев имеет право принимать решения и по все остальным вопросам, которые на общем собрании решили никому другому не доверять. Это значит, что управляющий обязан считаться с решениями общего собрания, даже если жители не переняли дом с баланса самоуправления или государства. **B**

У ДОМА ПОЯВИЛАСЬ... ЛИШНЯЯ ВОДА!



«Добрый день! Мой вопрос касается подсчета разницы в потреблении воды. В соответствии с правилами МК № 1013, в случаях, когда сумма показаний внутриквартирных водомеров меньше показаний общедомового водяного счетчика, владельцам квартир может быть начислена плата за разницу потребления воды.

Однако в определенных обстоятельствах разница в потреблении может носить противоположный характер. То есть сумма показаний внутриквартирных индивидуальных водомеров может оказаться больше показаний общедомового счетчика. Такое, например, случается в ситуации, когда один владелец квартиры подал некорректные (читай – завышенные) показатели или какое-то время вообще не сдавал данные, но потом, опомнившись, сообщил показания счетчиков.

В таком случае управляющий получает сведения о потребленной воде, которую в предыдущие месяцы он уже разделил между «нехорошими» квартировладельцами. В доме появляется положительная коррекция!

Предполагается ли в таком случае положительный перерасчет платы за потребленную воду для всего дома? Кому сделают такой перерасчет, если в прошлом месяце всю негативную коррекцию платили только отдельные квартиры дома (владельцы которых, например, вовремя не поменяли счетчики)?»

Председатель правления Латвийской ассоциации управляющих домами Гиртс Бейкманис допускает, что в доме может появиться положительная коррекция:

– Действительно, возможна ситуация, в которой жители сообщили управляющему, что в конкретном месяце использовали больше воды, чем указал общедомовой счетчик. В таком случае коэффициент потребления становится позитивным (нигде и не сказано, что он всегда должен

быть негативным, с начислением каждому жителю определенной части утечек воды). Объяснение такому явлению можно найти очень быстро. В нашей практике бывает, что какой-нибудь квартировладелец два-три месяца не подает сведения о потребленной воде, а потом спохватывается, вот вам и причина положительной коррекции. Управляющий должен сделать перерасчет для всех владельцев квартир. **B**

КВАРТИРНАЯ ОЧЕРЕДЬ – ВСЕ ЦИФРЫ

Мы узнали, сколько у Рижской думы свободных квартир!



На прошлой неделе Квартирный отдел Рижской думы отчитался о проделанной работе перед депутатами городского Комитета жилья и среды. Все желающие могли с удовлетворением убедиться, что квартирные дела в Риге идут своим чередом: одной рукой самоуправление раздает квартиры нуждающимся, а другой – записывает в очередь следующих претендентов. Баланс соблюдается идеально: квартирная очередь в последнее время практически не уменьшается, но и не растет.

Вот, какие данные предоставил Квартирный отдел депутатам:

- 4125 – столько человек (семей) стояло в очереди на помощь в решении квартирного вопроса на 1 января 2016 года.
- 4062 – столько человек (семей) стояло в очереди на помощь в решении квартирного вопроса на 1 июля 2016 года.

Очередь стабильна!

За первое полугодие 2016 года Комиссия по регистрации лиц на получение помощи в решении квартирного вопроса приняла следующие решения:

- 188 человек поставлено на очередь в первом регистре для получения социального жилого помещения;
- 33 сироты и дети, оставшиеся без заботы взрослых, поставлены на очередь в третьем регистре, предусматривающем выделение жилищной помощи в первоочередном порядке;
- 31 малообеспеченная семья, у которой на содержании имеется трое и больше несовершеннолетних детей, зарегистрирована в 6-м регистре для получения жилищной помощи в первоочередном порядке;
- 32 жильца денационализированных домов, политически репрессированные лица, репатрианты и лица с особыми заслугами зачислены в 7-й регистр для получения помощи в первоочередном порядке;
- 68 жильцов муниципальных квартир поставлены на очередь в 8-й регистр, поскольку жилплощадь, которую они занимают сейчас, находятся в плохом техническом состоянии.

Что это значит? Только то, что ситуация с квартирной очередью в столице практически не меняется. Примерно столько же желающих было зарегистрировано Квартирным отделом и в 2015 году.

Кто крайний будет?

Конечно, любому человеку, который подумывает, не прийти ли за помощью в Квартирное управление, интересно знать, сколько желающих получить муниципальную

квартиру будет стоять в очередь впереди него. Вот последние данные по тому, как очередники Риги распределились по разным регистрам.

Число зарегистрированных лиц (семей) в каждом регистре:

Номер регистра	На 1 января 2016 года	На 1 июля 2016 года
1.	1455	1471
2.	26	29
3.	346	357
4.	131	122
4. ¹	357	349
5.	11	6
6.	204	209
7.	1231	1129
8.	169	202
9.	27	31
10.	168	157

Старье отремонтируют

Также Квартирный отдел отчитался о ремонтных работах, которые он ведет в квартирах, принадлежащих городу. Оказалось, что за последние полгода:

- 23 квартиры реновированы (из них 15 квартир находятся в жилом доме по ул. Дубулту, 4, где очередники получили пять двухкомнатных и 10 трехкомнатных квартир, в которых раньше размещалась детская поликлиника);
- 65 квартир были включены в список подлежащих реновации;
- 36 пустующих квартир нуждаются в том, чтобы Департамент жилья и среды заказал сметы на их ремонт.

Сколько свободных квартир?

Часто жители жалуются, что Квартирный отдел Рижской думы предоставляет им старые и разбитые помещения. «Наверное, хорошие квартирки там придерживают», уверены рижане. Но из отчета видно, что это не так. На 1 июля 2016 года в резерве Квартирного управления оставалось только 90 свободных квартир, из которых 21 имеют статус социальных. Еще 85 квартир находятся в таком плохом состоянии, что Комиссия по найму решила, что ремонтировать их нецелесообразно. Такие помещения пойдут с аукциона.

Будьте любезны съехать!

Дума продолжает расселять жильцов из старых домов типа общежитий, которые задумано со временем реновировать и превратить в удобное жилье. В этом году закончено расселение дома по ул. Валдлаучу, 10, где освобождено 28 квартир. А сейчас полным ходом идет освобождение дома по ул. Прушу, 25А, где сейчас живет более 60 семей. Также жителям предложено перебраться из домов по ул. Валмиерас, 24 и ул. Катринас, 18.

А сколько раздали?

Конечно, Квартирное управление не только расселяет людей и пополняет очередь, оно еще и раздает квартиры. За первые шесть месяцев 2016 года в Риге квартирную помощь от самоуправления получили 209 семей, из которых 11 семей – в срочном порядке. **B**

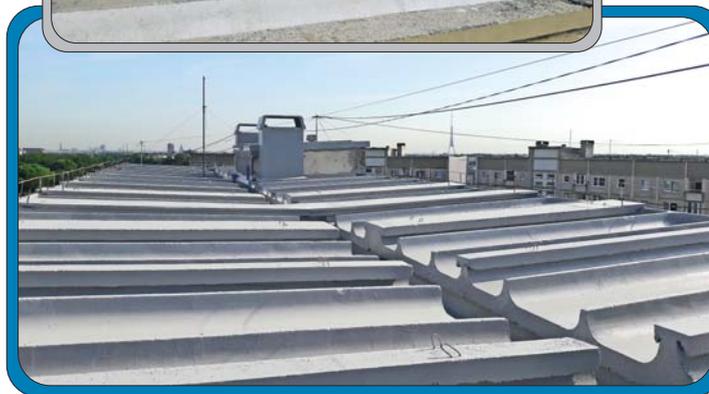
BUILDING HOUSE

ООО «BUILDING HOUSE» занимается гидроизоляционными работами с 1998 года, а также продает, жидкие полиуретановые гидроизоляционные материалы фирмы «ТЕСНОPOL» (Испания).

В Латвии отремонтировано более чем 50 000 м² различных типов крыш DESMOPOL материалами.

DESMOPOL – это единственный гибкий полиуретановый гидроизоляционный материал, со сроком службы 25 лет, что подтверждается сертификатом CE 9001.

Производитель: «ТЕСНОPOL»



ООО «BUILDING HOUSE»

ул. Маскавас, 116, Рига • тел.: +371 20 555 333

Э-почта: info@buildinghouse.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

ДЕСЯТЬ НАИВНЫХ ВОПРОСОВ ПРО АУКЦИОНЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Практически каждый день в Латвии проходят аукционы по продаже недвижимости. Конечно, за каждым аукционом – человеческая история, и история не веселая. Лишиться своей квартиры через аукцион, по сути, может любой. Правда, если у вас нет долгов, не волнуйтесь. Отобрать и продать вашу квартиру судебный исполнитель может только по решению суда и письменной просьбе кредитора.

В 2007 году Елена Жукова (39) взяла кредит на покупку квартиры в 110 000 евро. Покупала она жилье, надо сказать, в очень неудачное время – на самом пике, перед обвалом рынка недвижимости. Залогом служила квартира ее родителей.

Вскоре грянул кризис, который сказался и на Елене – платить по кредиту она не смогла. В 2010 году ей пришлось купленную квартиру продать. Продала по тем меркам неплохо – за 65 000 евро. Но все равно этой суммы не хватало на покрытие займа.

Она осталась без жилья и с остатком по кредиту.

Тогда она переехала жить к своим родителям вместе с сыном Артуром, которому на тот момент было 11 лет. И заключила новый договор, на рефинансирование кредита.

Однако и по нему платить исправно не смогла. В итоге банк расторг и его.

Ушла за бесценок

«Тут много вопросов, – говорит сестра Елены, Вероника (32). – Квар-

тира принадлежала маме с папой. Когда банк расторг договор, они, как говорят, отправили им тоже заказное письмо. Но когда его принесли, мамы дома не было, и его взяла Лена, которая родителям его не передала».

В итоге о том, что ее единственное жилье продают, мама Елены, Галина (60) узнала уже когда делом занялся судебный исполнитель.

«Когда мама поняла, что может остаться на улице, ей стало плохо. У папы вообще случился инфаркт. Мама стала просить переписать все на нее, но сделать уже ничего нельзя, – рассказывает Вероника. – Хотя, если бы мама вовремя узнала, что у сестры проблемы с платежами, и банк хочет расторгнуть договор, она бы, конечно, не оставила бы это на самотек. У нее был свой бизнес, папа тоже хорошо получал, работал плюс была пенсия. Конечно, они бы плати-

ли по кредиту сами – никто не хочет на склоне лет лишиться крыши над головой!»

Галина писала письма в банк, просила решить ситуацию, однако было уже поздно – квартиру продавали с молотка.

«Папа даже взял кредит – они были готовы выкупить обратно свою же квартиру, – рассказывает Вероника. – В первый раз ее не продали, во второй тоже, а на третьем аукционе ее продали буквально за пять минут – они даже не успели сориентироваться. В итоге квартиру, где они прожили много лет, купил посторонний человек, и они фактически остались без крыши над головой».

Вероника подчеркивает, что очень много вопросов вызывает и цена сделки – двухкомнатную квартиру в 2011 году выставили на торги всего за 25 000 евро!

«Хотя если посмотреть среднюю цену за квадратный метр в то время, квартира такой площади должна была стоить минимум 45 000 евро», – подчеркивает она.

Удар за ударом

Увы, беда не приходит одна. Когда квартиру продали, папа Елены и Вероника вскоре решил, что с него хватит, и ушел к другой женщине.

«Он подал на развод, – рассказывает Вероника. – Сестра Елена еще раньше уехала работать в Финляндию. Мама осталась одна с Артуром. Но это все было для нее таким ударом, что у нее началась депрессия, она полгода просто лежала и смотрела в потолок, я ей привозила еду, потому что она нигде не выходила, ее бизнес пришлось закрыть, потому что она им не могла в таком состоянии заниматься...»

Как квартира попадает на аукцион?

Законы Латвии допускают несколько случаев, когда для продажи квартиры с аукциона не требуется долгой судебной тяжбы. Имущество могут продать без долгих проволочек если есть:

- решение о бесспорном принудительном взыскании долга, обеспеченного публичной ипотекой;
- согласие владельца на добровольную продажу квартиры с аукциона.

Но всякому ясно, что «добровольных» аукционов совсем мало. Большая часть квартир уходит с молотка против желания владельца, в процессе принудительного взыскания долга.

Итак, если вы задолжали денег (частному лицу, банку, домоуправлению и т.д.), кредитор не имеет права самостоятельно требовать, чтобы ваша квартира была продана с аукциона и вырученные средства поступили в счет погашения долга. Такое требование он должен выдвинуть в суде.

Предположим, что владелец квартиры действительно виноват: суд признал, что с него нужно взыскать деньги. Что происходит дальше? Суд выдает исполнительный лист. Это решение о взыскании денег, на основании которого будет действовать судебный исполнитель.

Если человек согласен добровольно выплатить долг, судебный исполнитель не потребует. Судебный исполнитель вступает в дело, если должник не хочет или не может вернуть деньги кредитору. Он проводит мероприятия по принудительному взысканию долга. Одно из средств такого принудительного взыскания – продажа квартиры с аукциона.

Кто принимает решение, продавать ли квартиру с аукциона?

Ни кредитор, ни судебный исполнитель не могут сразу принять решение об устройстве аук-

циона. Сначала, как уже говорилось, кредитор должен получить исполнительный лист – решение суда.

После того, как исполнительный лист попадает к судебному исполнителю, согласно закону исполнитель обязан оценить, какие меры по принудительному взысканию будут в конкретной ситуации самыми целесообразными.

Гражданско-процессуальный закон не определяет строгого порядка, в котором применяются средства принудительного взыскания. По этой причине в Латвии иногда возникают скандалы с участием слишком резвых судебных исполнителей. Например, в одном случае судебный исполнитель Улдис Зепс едва не продал с аукциона квартиру жительницы Юрмалы Скайдрите М. Таким образом он пытался взыскать долг по административному штрафу – 30 латов. В другом случае судебный исполнитель едва не выставил на торги квартиру человека, задолжавшего всего-навсего 0,76 лата.

В Совете судебных исполнителей признают, что такие действия – чрезмерные и неправильные, судебные исполнители получили выговоры. Однако должникам от этого не легче: во многих случаях их квартира действительно может попасть на аукцион из-за самого небольшого долга. Для этого достаточно, чтобы судебный исполнитель не сумел обратить взыскание на их движимое имущество или доходы должника (например, человек зарабатывает меньше 320 евро в месяц).

Когда запрещено выставлять квартиру на аукцион?

Запрет на обращение взыскания долга на имущество частного лица описан во второй части 570-й статьи Гражданско-процессуального закона. Квартиру должника нельзя выставить на аукцион, если человек получает зарплату, пенсию или стипендию, а размер его долга не превышает той части месячного до-

хода, на которую по закону можно обратиться взыскание.

Приведем пример. Предположим, долг человека и расходы на его взыскание равны 100 евро. Доходы же должника 500 евро в месяц. Судебный исполнитель имеет право обратиться взыскание на все доходы человека, превышающие установленный законом минимум – 320 евро. Это значит, что в нашем случае судебному исполнителю достаточно произвести одно удержание с зарплаты должника, чтобы покрыть всю сумму долга. Кредиторы получают свои 100 евро, а у человека на руках останется 400 евро. В таком случае кредитор не имеет права требовать, чтобы взыскание было обращено на движимое или недвижимое имущество должника.

Если же долг человека и расходы на его взыскание равны 100 евро, а ежемесячные доходы должника – 320 евро или меньше, то судебный исполнитель не может взыскать ни цента с зарплаты или пенсии такого человека. Это значит, что он имеет право и даже обязан использовать другие способы взыскания, в том числе выставить квартиру неплательщика на аукцион.

Как человек узнает, что его квартира выставлена на аукцион?

Конечно же, должник должен узнать об аукционе одним из первых. Судебный исполнитель отправляет должнику заказное письмо. В письме он просит человека добровольно расплатиться с кредитором.

Если должник не может вернуть деньги, судебный исполнитель начинает действовать дальше. Например, он передает в отдел Земельной книги просьбу о закреплении отметки о взыскании. С этого дня владельцу квартиры запрещены любые действия с недвижимостью, которые помогли бы ему избежать аукциона. Скажем, до дня аукциона квартиру нельзя будет продать, ни подарить.

О дате и времени аукциона судебный исполнитель сообщает не менее, чем за месяц до дня торгов. Объявление об аукционе судебный исполнитель публикует в официальном издании *Latvijas Vēstnesis* и выставляет на месте своей практики. Дополнительно к этим публикациям объявления о будущих аукционах размещаются на портале Латвийского совета присяжных судебных исполнителей (<http://www.lzti.lv>).

За две недели до аукциона судебный исполнитель высылает должнику и кредитору отдельные сообщения.

Можно ли на этом этапе спастись от аукциона?

Важно помнить, что квартиру должника не продают с аукциона прямо на следующий день после суда. Обычно между днем, когда судебный исполнитель получает распоряжение о взыскании, и днем аукциона проходит два, два с половиной месяца.

До самого дня аукциона должник имеет право расплатиться с кредитором. Если он вернет долг и оплатит расходы судебного исполнителя, дело будет окончено и продажа недвижимого имущества не состоится.

Еще один очень-очень важный нюанс: если владелец квартиры решил расплатиться, чтобы не допустить аукциона, НЕЛЬЗЯ просто передать деньги кредитору. Если вы так поступите, то не сможете доказать, что действительно заплатили. Некоторые должники полагают, что такие прямые отношения с кредитором помогут им уклониться от оплаты услуг судебного исполнителя. Напрасные надежды! Если человек не оплатит работу судебного исполнителя, аукцион все-таки состоится.

Как же правильно действовать? Полную сумму долга нужно перечислить на депозитный счет судебного исполнителя или передать ему наличными в обмен на квитанцию.

ОСОВ ЖИМОСТИ



Сестра Елены отмечает, что, конечно, банк должен был доставить письмо, где говорится, что люди могут лишиться своего единственного жилья, обязательно именно им в руки.

«А так получилось, что из-за неплаты максимум в 1500 евро – сестра должна была платить в ноябре, а в феврале банк уже расторг договор – мама с папой потеряли квартиру!» – возмущается она.

Когда выяснилось, что жилье купил посторонний человек, Вероника начала активно пытаться решить проблему.

«Надо сказать, что об этой ситуации я узнала не сразу – уже когда дело зашло слишком далеко, – подчеркивает она. – Через неделю после аукциона мы сидели с покупателем в кафе, и я ему предложила выкупить квартиру обратно за 30 000 евро.

Он бы за неделю наварился на 5000 евро! Но он захотел 50 000».

И перед выселением, добавляет Вероника, ее мама буквально на коленях просила нового владельца дать им возможность выкупить квартиру за 35 000 евро.

«Просила его оставить ее с внуком в покое... Но тот – ни в какую! Он понимает, что можно навариться, и остальное его не волнует», – говорит Вероника.

Она полагает, что не исключено, что это был знакомый судебного исполнителя, которому сообщили, что продается недвижимость по бросовой цене.

«В два часа ночи он перевел залог, а в 10 утра уже состоялся аукцион», – говорит Вероника, которая считает это все странным. Как и то, что банк не попытался решить проблему с хозяевами квартиры, а просто направил ее на аукцион.

Без крыши на голове

«Между аукционом и выселением прошло три года. Мама, когда спустя полгода пришла в себя, даже не осознавала, что квартира продана, – рассказывает Вероника. – И сколько я ей ни объясняла, она

по-прежнему думала, что квартира ее. Делала там потихоньку ремонт, поменяла окна, собиралась двери менять. А в прошлом году пришли бумаги из суда. Новый покупатель требовал 11 918 евро – за то, что они три года там жили. Хотя он даже ни за что не платил – мама оплачивала все коммунальные услуги».

Сегодня судебные исполнители требуют, чтобы весь долг оплатил 17-летний Артур, и уже блокировали счет, на который он получает стипендию.

Новый владелец добился своего, и семью прежних владельцев выселил, и компенсацию за аренду получил через суд. Сегодня мы рассказываем, как действовать, если ваша квартира попала на аукцион. **В**

Должник не может вернуть деньги. Как быть?

Если владелец квартиры не может расплатиться и судебный исполнитель объявил об аукционе, остается ждать дня торгов.

Со дня, когда должник получил сообщение судебного исполнителя, ему запрещено:

- отчуждать или закладывать недвижимость;
- повреждать недвижимость, отчуждать или портить ее составные части;

- передавать собственность во владение другому лицу, в том числе заключать договора найма, аренды и другие договора, являющиеся обременением для объекта недвижимости.

Любые договора, которые должник заключил после внесения в Земельную книгу отметки о взыскании, кредитор и покупатель недвижимости с аукциона выполнять не обязаны.

Неужели нельзя спорить?

Если вы считаете, что судебный исполнитель поступает неправильно, когда выставляет квартиру на торги, спорить можно и нужно. В 632-й статье Гражданско-процессуального закона сказано, что «действия судебного исполнителя или его отказ такие действия производить... кредитор или должник могут оспорить в районном суде по месту работы судебного исполнителя». Для этого в суд нужно подать обоснованную жалобу. Правда, жаловаться можно только в течение 10 дней после действия, против которого человек возражает. Или хотя бы в течение 10 дней после того, как обиженная сторона узнала о несправедливых действиях судебного исполнителя.

Суд такую жалобу рассматривает в течение 15 дней. Судья может отложить исполнение действий по взысканию, запретить передавать деньги или вещи кредитору или должнику, остановить продажу вещей.

Могут жаловаться и другие люди, считающие, что продажа квартиры с аукциона нарушает их права. Предположим, что квартира в Земельной книге записана на имя должника. Но супруг должника может посчитать, что ему принадлежит половина этой собственности, а значит, продавать с аукциона всю квартиру целиком нельзя. В таком случае супруг должника может требовать через суд погашения отметки на взыскание, относящейся к половине дома, квартиры или земли.

А может ли должник сам купить свою квартиру с аукциона?

Нет, не может. Также в аукционе не может участвовать опекун должника, лица, участвовавшие в описании недвижимого имущества, и судебный исполнитель, устраивающий аукцион. Исполнение ограничений контролирует судебный исполнитель.

Почему квартиру продают с аукциона за такие смешные деньги?

Конечно, квартира на аукционе будет стоить на 30–40% ниже обычной рыночной цены (оценивает квартиру сертифицированный оценщик). Это и понятно, ведь продажа – то принудительная. Если бы аукцион начинался с рыночной стоимости квартиры, какой интерес был бы людям покупать такую недвижимость, да еще и делать ставки, которые повышают плату?

Вдобавок не забывайте, что участники аукциона серьезно рискуют. Собственник квартиры может обжаловать решение судебного исполнителя и затянуть процесс, может вывезти часть оборудования, демонтировать пол и радиаторы, может заключить фиктивные договора аренды да мало ли, что еще!

По этим причинам квартиры никогда не будут продаваться с аукциона по настоящей рыночной цене. Однако после того, как судебный исполнитель сообщил должнику и кредитору об

оценке квартиры, у них имеется право в течение 10 дней попросить повторной оценки. Правда, в таком случае кредитор или должник должны будут сами оплатить процедуру.

Может ли случиться, что квартиру на аукционе не купят?

Да, это вполне распространенный случай. Аукцион может быть признан несостоявшимся по решению судебного исполнителя.

Судебный исполнитель признает торги несостоявшимися, если:

- на торги не явился ни один участник;
- никто из тех, кто явился на аукцион, не предложил цены, превышающей начальную стоимость квартиры;
- победитель торгов в месячный срок не оплатил всей положенной суммы.

Однако и тут имеется обстоятельство, которое может омрачить радость должника. Если торги не состоялись, потому что никто не делал ставок, судебный исполнитель предлагает кредитору или совладельцу квартиры оставить недвижимость себе по начальной цене. Если же победитель аукциона не расплатился, квартира будет предложена тому участнику, который сделал предпоследнюю ставку.

Но предположим, что никто не захотел купить квартиру с аукциона или оставить ее себе. В таком случае судебный исполнитель провозглашает второй аукцион. На нем квартира будет предложена за 75% от начальной стоимости.

Если второй аукцион тоже не состоялся, квартира остается в собственности прежнего владельца, знак о взыскании в Земельной книге будет погашен. Но! Должнику, разумеется, рано почивать на лаврах: процесс взыскания может быть начат заново в любой день.

Как действовать, если аукцион прошел с нарушениями?

В отличие от признания аукциона несостоявшимся признать его не имеющим законной

силы может только суд. Жалобу на действия судебного исполнителя, которые дают основание просить признания аукциона недействительным, заинтересованные лица могут подать в течение 10 дней со дня аукциона в окружной суд, на территории которого находится недвижимость.

Интересно, что обжаловать действия судебного исполнителя в таком случае может не только должник или кредитор, но и любое третье лицо.

Однако решение суда о том, что аукцион не имеет законной силы, только отсрочит потерю недвижимости. В таком случае будут устроены повторные торги.

Аукцион состоялся: получит ли бывший владелец деньги?

В Гражданско-процессуальном законе сказано, что из суммы, которую судебный исполнитель получил от продажи квартиры с аукциона, в первую очередь погашаются расходы на выполнение решения суда. Далее судебный исполнитель удовлетворяет требования кредиторов. Разумеется, эти требования должны быть подтверждены исполнительными документами.

А вот сумму, которая остается после выплаты долгов, судебный исполнитель должен передать бывшему владельцу квартиры. Получит ли что-нибудь человек, лишившийся жилья, зависит от соотношения между суммой долга и ценой, по которой квартира была продана с торгов. Увы, опыт у наших читателей не очень хороший: некоторые после аукциона теряли хорошие двух-трехкомнатные квартиры, а получали от судебного исполнителя несколько сотен евро. Впрочем, еще хуже, если за квартиру не удалось выручить достаточно денег, чтобы удовлетворить аппетиты кредиторов. Таким образом человек теряет недвижимость, да еще и остается в пожизненных должниках. **В**

НАЛОГ НА ЖИЛИЩЕ – ТЕР

Будет ли отменен налог на единственную недвижимость?

Школьная учительница и 10 000 ее сторонников требуют, чтобы политики опомнились

До сих пор при всяком голосе, который робко раздавался из низов по поводу того, что налог на жилище в Латвии ничем не обоснован, власти нам отвечали, что во всей Европе люди такой налог платят. И народ верил власти на слово. Ведь не поедешь же в самом деле по странам и континентам изучать, какие у них там выставляют счета. Вернее, мы бы поехали, но где денег взять – тут хотя бы на налоги накопить.

Однако время идет, наши жители становятся все более грамотными. Постепенно выяснилось, что во многих государствах ЕС налог на недвижимость за жилье не берут или берут, но в размере 0,1% от кадастровой стоимости. И народ начал действовать.

Вначале люди создали портал *ManaBalss.lv* («Мой голос»), где любой гражданин может выдвинуть свою законодательную инициативу. Если эта инициатива соберет более 10 000 подписей других граждан, ее можно передавать на рассмотрение в Сейм. Инициатива за отмену налога на единственное жилье набрала более 11 000 подписей в рекордно короткие сроки. Поэтому люди интересуются: что дальше?

Школьная учительница вступилась за всех жителей

Автор этой инициативы – школьная учительница Лиана Хиршсоне.

– Целых десять лет я переписывалась с министерствами экономики, финансов, юстиции, Рижской думой, –

сообщила Лиана Хиршсоне редакции. Мы беседуем в маленьком кабинетике в спортзале 92-й средней школы, в которой Лиана работает учителем физкультуры. – В течение всех этих лет я им говорила, что кадастровая стоимость недвижимости поднимается неуклонно вверх, начиная с 2007 года. И она за десять лет поднялась уже в 26 раз! Я писала им, что такую политику надо менять, потому что, в конце концов, с моей зарплаты учителя я не смогу заплатить этот налог, и государство конфискует у меня имущество. Но мне все время отвечали, что это нормально, когда кадастровая стоимость поднимается и, следовательно, поднимается и налог на недвижимость.

Лиана Хиршсоне рассказывает, что получила участок земли с небольшим домом в Риге в результате денационализации – ей вернули бабушкину собственность. Дом был старый и полуразвалившийся. Лиана с супругом продали свою квартиру, заложили эту землю, взяли кредит и построили новый дом. Кредит еще выплачивать и выплачивать, а тут новая напасть – стал расти размер налога на недвижимость.

– Если в цифрах, то это выглядит так, – говорит Лиана Хиршсоне. – В 2007 году налог у меня был где-то 50 латов, а сейчас, в 2016 году, 1040 евро. Это за землю 1500 квадратных метров и частный дом 150 квадратных метров. А с той кадастровой стоимости, которая должна через год подняться в семь раз (мне уже написали, сколько мне надо будет платить) – более 2000 евро. С зарплаты учителя разве можно это заплатить?

А в Европе такого налога нет!

– Я вообще считаю, что налог на недвижимость не может браться с единственного жилья, – убеждена Лиана Хиршсоне. – У меня есть таблица, которую составила фирма *BDO*. Я порылась в Интернете, нечаянно наткнулась на эту фирму, созвонилась с ними и говорю: «У меня такая проблема, я не могу заплатить налоги за свое жилье. Моя учительская зарплата несопоставима налогам». И тогда у меня появилась эта таблица. Из которой видно, что в других странах ЕС нет налога на единственное жилье или он минимальный. Даже в странах Балтии не берут налог с единственной недвижимости – в Таллине его нет вообще, а в Вильнюсе начинают платить, только когда кадастровая стоимость недвижимости достигнет определенной величины.

Когда человек покупает недвижимость, он при покупке уже платит налог. Он его заплатил, это его единственная

недвижимость, и он больше ничего платить не должен. Если налог такой большой, что мы не можем его заплатить, получается, что наше правительство с его помощью конфискует нашу частную собственность. Директор департамента прямых налогов Министерства финансов Астра Каляне на встрече с нами так и сказала: «Если у вас такая недвижимость и такие маленькие доходы, что вы не можете заплатить налог, значит, вы не имеете права на такую недвижимость, вам надо уходить».

В чем состоит инициатива на *ManaBalss.lv*?

– Когда я поняла, что десять лет мне отвечают: «Все законно», – говорит наша собеседница, – и я одна не могу это побороть, я стала искать поддержку. Потом я случайно увидела, что есть общественный портал *ManaBalss.lv*.

Мы с мужем зашли на *ManaBalss.lv*. Там есть раздел, который нужно заполнить – пояснить, что у нас за инициатива. И мы с мужем написали, что в Латвии не соблюдается статья 105 Сатверсме. В ней говорится, что у каждого есть право на собственность и ее нельзя отнять. А в статье 96 сказано, что у каждого есть право на жилище. Мы написали, чтобы отменили налог на единственное жилье, в котором человек живет. Сюда относится земля и все, что на ней построено. В Европе единственное имущество не облагается таким налогом.



Облагается только вторая, третья и так далее недвижимости. Мы так и пишем в своей инициативе: чтобы и у нас на вторую недвижимость налог был 0,1%, на третью – 0,2% от кадастровой стоимости. Потому что первой недвижимостью может быть квартира в Риге, а второй – садовый домик.

После корректировки предложение Лианы Хиршсоне было выставлено на *ManaBalss.lv*, как новая инициатива. За это ничего платить не нужно было. Точно так же каждый гражданин может зайти на этот портал и бесплатно подписаться под этой инициативой.

Отняли один раз, отнимут и второй?

Наша читательница Ольга тоже подписалась. Ее история диаметрально

КОММЕНТАРИЙ

ВМЕСТО АНТИНАРОДНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ВВЕДИТЕ НАЛОГ НА КАПИТАЛ

Вот что по этому поводу пишет в газете *Neatkarīgā Rīta Avīze* председатель Союза журналистов Латвии Юрис Пайдерс:

– Когда люди из Латвии еще не видели мир, тогда политически коррумпированная клика могла навязать любые законы. У одних политических корруппантов появилась идея, как выжать из карманов жителей регулярные платежи. Тогда осталось только сообщить, так делается в западных странах или такие требо-

вания выдвигает ЕС, и можно пролоббировать любое свинство. С такими лозунгами в законодательство была встроена норма, истинная цель которой была сделать богаче оказавшуюся воле власти политически коррумпированную бизнес-группу.

Только позже, через много лет, открылось, что Запад так не делает, а ЕС такие требования никогда не выдвигал. Сегодня ясно, что идея переноса налогового бремени на недвижимость была только навязыванием всему обществу бизнес-плана некоторых злодеев

во время, когда кризис был катастрофическим, и правительство полностью не понимало, что нужно делать, чтобы улучшить ситуацию. Сейчас ясно, что идея переноса налогового бремени на недвижимость превратилась в террор против местных жителей, которые из поколения в поколение жили на территориях, которые сейчас захватили иностранцы и дельтоперы предназначенных для миллионеров проектов.

Европа ничего такого никогда не требовала, а в ответственных государствах ЕС в силе нормы,

которые защищают от последствий чрезмерного повышения кадастровой цены как работающих, так и пенсионеров.

В то время, когда был издан Закон о налоге на недвижимость, его первая статья довольно точно обозначила легитимную цель закона – обеспечить, чтобы собственность, которая используется для хозяйственной деятельности, использовалась эффективно. В законе нет намерения собрать как можно больше, и закон не предусматривает разделить налоговую нагрузку прямо и пропорционально.

РОР ПРОТИВ ЖИТЕЛЕЙ!



но противоположна ситуации Лианы, а результат одинаков.

Ольгиной семье квартира досталась от родителей мужа, предки которых жили в Латвии испокон веку. В советское время они поменяли свой частный дом на квартиру в Риге. Потом страна стала независимой и в результате денационализации дом отдал бывшим владельцам. А семья Ольги оказалась на улице.

Но они не стали жаловаться и опустить руки – заняли денег по знакомым, это было в то время, когда квартиры еще не стоили баснословно. За 4000 долларов они купили маленькую запущенную квартирку. Потом несколько лет своими руками перестраивали и приводили жилье в порядок. Но оно было тесновато для семьи, и, когда кредиты стали доступны, Ольга обратилась в банк и купила участок

«Если Сейм Латвии откажет нашей инициативе, то с подписями, собранными на *ManaBalss.lv*, мы будем обращаться с иском в Европейский суд по правам человека».

земли в Рижском районе, чтобы построить там дом.

Но сразу строить не могли начать. Вначале выплачивали кредит за землю. А когда выплатили, продали свою квартиру, оформили новый кредит и приступили к стройке. За это время при попустительстве нашего правительства надул пузырь недвижимости. Цены на стройматериалы росли не по дням, а по часам. Строители за-

ламывали такие расценки за свою работу, что впору было интересоваться, нет ли у них дипломов академиков. Деньги, предназначенные на строительство дома, закончились раньше, чем сама стройка.

Но и тут Ольга с мужем не сдались – всю внутреннюю отделку дома сделали своими руками за несколько лет. Пузырь недвижимости лопнул, и люди стали лишаться работы. Снизи-

лась зарплата и у мужа Ольги. Кредит им предстоит выплачивать еще лет восемь. Но они не жалуются, уже привыкли себе во многом отказывать. Но тут новая напасть – налог на дом. Кадастровая стоимость почему-то не учитывает ни то, что они покупали самые дешевые стройматериалы, ни то, что строили они его своими руками. Им вкатили, как в соседних крутых особняках – более 70 000 тысяч евро.

– Получается, что у нас все люди в Риге и в Рижском районе живут в эксклюзивных домах, хотя площадь большинства из них не превышает 150 квадратных метров. Я не понимаю, почему моя семья должна что-то платить? – недоумевает Ольга. – Государство нам ничего не дало, наоборот, все отняли. И теперь опять собирается отнять то, что мы сами построили. Ну не можем мы со своих зарплат, с которых мы выплачиваем кредит, еще и такие деньги наскреести на налог. Тем более что когда мы начинали стройку, налогов на дома в стране не было! Все, что мы купили, мы купили с заработанных денег, с которых уже уплатили самоуправлению подоходный налог. Точно так же все, кто купил квартиру, платили и платят подоходный налог со своих доходов. Я не понимаю, почему должны платить налог на недвижимость люди, которые приватизировали квартиры за сертификаты – ведь таким образом им выделили кусочек общенародной собственности. Они уже многократно оплатили свое жилье. Поэтому мне важно, что дальше будет с этой инициативой, под которой я подписалась.

Последняя надежда – на европейский суд

– В Сейме, куда *ManaBalss.lv* и я передали все собранные подписи, 11 мая было первое заседание комиссии

по мандатам, этике и заявкам, – рассказывает Лиана Хиршсоне. – Мы там рассказали, что налог на недвижимость с 2007 года поднялся в 40 раз, и работающий человек с обычной зарплатой не может его заплатить. А в этом случае через административный суд недвижимость конфискуется и передается судебному исполнителю. В заседании участвовали представители всех министерств, Государственной земельной службы и депутаты. У нас состоялась беседа. Они сказали, что наша таблица, в которой мы показываем, что в европейских странах нет налога на единственное жилье, неверная. Но я ее не придумала. Я собирала информацию из информационных агентств, я просила зарубежных латышей написать мне, какие они платят налоги. Фирма финансовых консультантов BDO сделала для нас исследование.

– Следующее заседание комиссии прошло 25 мая. На него собрались депутаты от всех фракций, представители министерств, Государственной земельной службы, Союза самоуправлений. Плюс представители Конфедерации работодателей и Союза свободных профсоюзов Латвии. Вот там нам и сказали, что не надо людям, у которых такие маленькие доходы, жить в домах. Тем самым подтвердив, что государство наложило такой налог, что люди должны из своего дома уходить. Что государство сделало такой закон, что кадастровая стоимость очень повышается. И тем самым законно через налог конфискует имущество жителей, – заключает учительница.

Но Лина Хиршсоне сдаваться не собирается: «Если Сейм Латвии откажет нашей инициативе, как это происходило уже в течение десяти лет, то с подписями, собранными на *ManaBalss.lv*, и с ответами, в которых меня убеждают, что все законно, мы будем обращаться с иском в Европейский суд по правам человека». **В**

Первая статья закона гласит, что налоги не платятся с собственности самоуправлений. Налоги не платятся за землю под объектами коллективного пользования: шоссе, дорогами, подземными путями, туннелями, улицами, железнодорожными путями. Налоги не платятся за инженерные строения, находящиеся в собственности государства, самоуправления, общества капитала государства или самоуправления, и общества капитала, которые предоставляют регулируемые общественные услуги: взлетно-посадочные полосы аэродрома, порты и пристани, трубопроводы, магистральные линии связи, магистральные электрелинии, силовые станции, спортивные сооружения, церкви, памятники культуры и так далее.

Если в каком-то самоуправлении большая часть собственности принадлежит государственным предприятиям или организациям, которые обеспечивают энергетику, связь, транспорт и

так далее, то большая часть этих структур от налога на недвижимость освобождена, а все налоговое бремя накладывается только на частных лиц и частных предпринимателей.

Если бы цель закона была гарантировать максимальную величину налога, тогда бы аэропорт *Rīga* платил самоуправлению Марупе за каждый квадратный метр взлетных полос.

Однако не это легитимная цель закона. Главная идея закона была заставить использовать собственность эффективно. Главная идея закона была предотвратить риск, что богатые люди скупают собственность, чтобы ее долго не использовать в хозяйственной деятельности, а использовать для долгосрочных спекулятивных инвестиций.

В свою очередь в настоящее время закон принял форму тирании. Сейчас он используется, чтобы в конечном итоге из дорогих мест выдавить местных жителей, которые мешают

застройщикам возводить виллы для богатых иностранцев. В результате налог трансформировался в инструмент террора против местных жителей. В Юрмале уже есть места, где сумма налога на собственность в год больше, чем сумма, которую надо было бы затратить, если семья прожила бы год в юрмальской гостинице.

В Межапарке налог, который надо платить за дом, уже достиг многих сотен евро в месяц. Фактически государственная власть изгоняет с традиционного места жительства людей, которые там жили из поколения в поколение.

Какой выход? В Латвии обложению несоизмерным налогом подлежит только одна из возможных форм капитала. Одно из концептуальных решений – это рекомендация Тома Пикетти (автор книги «Капитал в XXI веке») с селективного налога на недвижимую собственность перейти на всеобъемлющий прогрессивный налог на капитал. Всему капиталу ниже 200 000 евро

установить нулевую или незначительную ставку, а капиталу более пяти миллионов евро установить ежегодно ставку 2% (Пикетти, стр. 676). Однако такая реформа возможна как минимум на уровне ЕС.

При этом единственное жилье не капитал. Жилище, если в нем живет его собственник и вдобавок семья собственника, уже и так используется эффективно. Закон мог бы налогом заставить использовать те жилища, которые пустуют, в которых никто не живет. Поэтому первым шагом после замораживания кадастровой стоимости должно стать установление нулевой ставки налога на недвижимую собственность всем жилищам, в которых живут их собственники. Это задание надо считать моментом истины для Сейма. На чьей стороне депутаты парламента? Работают ли они на пользу народа или, в том числе и оппозиция, являются только тупыми марионетками в руках коррумпированной клики. **В**

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ УТЕПЛЕНИЯ?

«Мы платим в два раза меньше, чем соседи», – говорят жители дома по ул. Финиера, 15

Только что в Латвии закончился конкурс «Самое энергоэффективное здание – 2016». Жители многоквартирного дома по адресу ул. Финиера, 15, что находится в самом сердце Болдераи, получили от жюри конкурса благодарность за объемные работы по реновации своей пятиэтажки. Как живет этот дом спустя два года после утепления, довольны ли люди, не жалеют ли о потраченных средствах? Мы встретились с жителями, чтобы задать эти вопросы лично.

Галина Волкова представляет правление дома по ул. Финиера, 15. Товарищество собственников по этому адресу было создано еще в 2008 году, когда владельцы квартир впер-

вые задумались об утеплении (уж очень неуютно стало жить в этой кирпичной пятиэтажке, слишком промерзали стены и чересчур устрашающе выглядели пятна плесени по углам).

Обслуживание домов собственники поручили муниципальному домоуправлению *Kurzemes namī*, которое позже вошло в объединенное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Но позволим говорить самим жителям!

– Разумеется, мы думали об утеплении, – рассказывает Галина Волкова. – Наши дома построены в 1986 году, причем возводили их хозспособом, при участии будущих жильцов. Время шло, и силикатный кирпич, использованный в строительстве, стал пропускать холод и влагу. Посмотрите вокруг! На улице Финиера десяток таких домов, как наш, и все выглядят, как после бомбежки.

Как жить в таком доме, Галина знает хорошо: квартиры пятых и четвертых этажей сыреют из-за осадков, в квартиры первых этажей влага приходит из подвалов. Стены вечно мокрые, обои отваливаются. Беда!

– Уже в 2008 году мы пригласили на собрание работников муниципального агентства *Rīgas mājoklis*, – говорит Галина. – Они помогли нам разобраться в том, что такое реновация и сколько это может стоить.

Но дело остановилось за неимением средств и снова тронулось с места только, когда жители узнали о программе софинансирования реновации из фондов ЕС.

– Мы обратились в *Rīgas namu pārvaldnieks*, и в домоуправлении нам помогли подготовить все документы для получения денег. Сначала нам понадобился энергоаудит и проект утепления. За это мы расплатились из общего фонда, отдали 2500 евро



накоплений. На остальные работы пришлось брать кредит, – признается старшая по дому.

Для того, чтобы утеплить фасад и коммуникации, чердак, подвал и отмостки, а также установить новую крышу, пришлось потратить около 160 тысяч евро. Но самим жителям это стоило только 90 тысяч евро, остальные средства выделила Европа. Кстати, с этого года в Латвии начался второй этап программы софинансирования утепления, и владельцам квартир снова доступна значительная помощь. Вся информацию

об этом можно получить в государственном учреждении *Altum*.

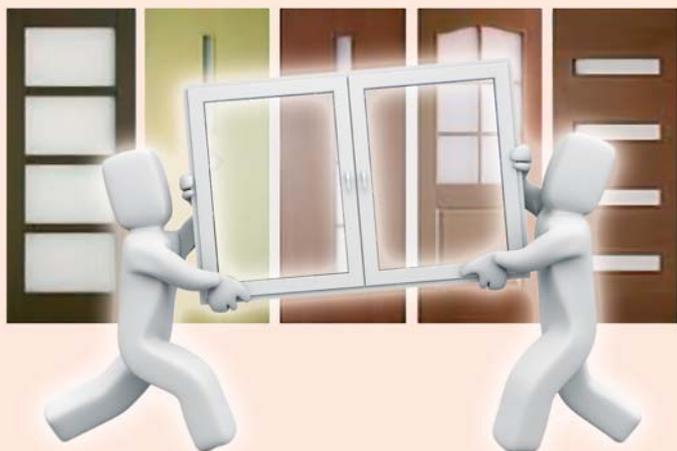
– Кредит мы взяли на 10 лет по ставке 4% годовых + *Euribor*, – сообщила Галина. – Что это значит? Только то, что средний владелец двухкомнатной квартиры доплачивает в счет погашения кредита около 30 евро в месяц. При этом за отопление мы платим в два раза меньше, чем раньше.

Слова Галины подтверждают и подсчеты, проведенные *Rīgas namu pārvaldnieks*. В течение последних двух лет жители дома по ул. Фини-



SIA «Konsol Logi»

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



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

Куда обращаться жителям?

Отвечает Юрис Романенко, руководитель отдела развития предпринимательской деятельности *Rīgas namu pārvaldnieks*:

– Жители домов под обслуживанием нашего домоуправления могут больше узнать об утеплении, обратившись в наш отдел развития предпринимательской деятельности. Каждый клиент *Rīgas namu pārvaldnieks* по пятницам с 13.00 до 16.00 может прийти в наш офис по ул. Чака, 42, в большой зал первого этажа, прослушать нашу презентацию о реновации и задать свои вопросы. Предварительная запись не требуется.

– Какую помощь управляющий окажет жителям в процессе реновации?

– Это зависит от того, какой помощи захотят сами собственники квартир. У нас есть дома, жители которых

сами активно организуют работы, ищут строителей и т.п. Но в случае необходимости мы предлагаем полный комплект услуг, начиная от организации общего собрания и согласования проекта реновации для получения софинансирования из фондов ЕС и заканчивая приемом уже готовых строительных работ.

– Сколько домов в Риге уже согласились на реновацию?

– Четыре дома уже приняли решение об участии в новом проекте по софинансированию реновации из фондов ЕС (это дома по ул. Стамериенас, 2, к.1, ул. Балтасбазницас, 31, ул. Мерсрага, 3, ул. Кишезера, 17). Мы проводим примерно по три собрания в неделю, рассказываем жителям о возможности получить деньги на утепление. Сейчас по многим адресам проходят письменные опросы владельцев квартир, поэтому ожидается, что к концу года количество домов, претендующих на утепление, значительно увеличится.

КОТИКА ЖАЛКО!

Как помочь бездомным мурлыкам, которые живут возле вашего дома?

Коты уже давно стали символом не только Риги, но и каждого двора. Однако очень часто именно эти животные становятся причиной серьезных баталий между соседями. Одни подкармливают мурлык, другие жалуются на плохой запах и антисанитарию. Что можно сделать, чтобы жильцы были довольны, а кошки сыты?

Животным, как и людям, нужна забота. Но братьев наших меньших нужно приучать к определенному порядку. Иначе, подкармливая бездомных сиротинков, можно стать объектом раздражения и упреков со стороны соседей. Многие «любители животных» разводят у дверей подъезда антисанитарные условия – кидают еду из окон, оставляют у подъезда грязные миски. Остатки пищи плохо пахнут, а также привлекают других обитателей приподъездной фауны – ворон, чаек, ежей и даже крыс. Прикормленные коты начинают бесконтрольно размножаться, устраивать «концерты» под окнами. Словом, животные ведут себя как животные, тем раздражая отдельных жителей. Чтобы этого избежать, жизнь дворовых любимцев необходимо упорядочить.

Котов необходимо стерилизовать

С 2005 года Рижская дума осуществляет проект стерилизации городских беспризорных котов. Пойманных котов осматривает ветеринар. Больных усыпляют, здоровых кастрируют, вакцинируют от бешенства и возвращают по месту жительства. Благодаря этой программе в городе остаются только здоровые коты, а также удается уменьшить их популяцию.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ?

Чтобы добиться вылова и стерилизации котов в конкретном месте, нужно:

- написать заявление на адрес Жилищного департамента Рижской думы (*Brīvības iela 49/53, Rīga, LV-1010*); телефон для справок: **67105321, 67105683, 67012509**;
- или явиться лично в отдел юридических консультаций департамента на пятом этаже;
- отправить заявление по электронной почте dmv@riga.lv или на факс **67012471**.

Заявления о стерилизации рассматривают в порядке очереди. Более подробно об услуге можно почитать на сайте www.eriga.lv.

КАКИЕ КЛИНИКИ КАСТРИРУЮТ УЛИЧНЫХ КОТОВ?

Рижская дума заключила договор с пятью ветеринарными клиниками о кастрации котов.

1. Центральный район: 000 *Franeska Vet* на Блаумана, 29. Время работы: пн.–пт. 9.00–22.00, сб., вскр. 9.00–19.00, тел. +371 **66100500**.
2. Латгальское предместье: 000 *Dr. Beinerts* на Гертрудес, 101, круглосуточная клиника, тел. +371 **67288539**. Эта же клиника круглосуточно занимается эвтаназией животных, с которыми случилось несчастье.
3. Видземское предместье и Курземский район: 000 *Dzīvnieku veselības centrs* на Фридриха Цандера 4. Время работы: пн.–пт. 9.00–20.00, сб., вскр. 9.00–16.00, тел. +371 **67500494**.



4. Земгальское предместье: 000 *Fel-Can* на Айнавас, 4. Время работы: пн.–сб. 10.00–22.00, тел. +371 **67436060**.
5. Зиёмельский район: 000 *Alfa-Vet* на просп. Виестура, 73-1а, Время работы: пн.–пт. 9.00–19.00, сб. 9.00–17.00, вскр. 10.00–16.00, тел. +371 **67395695**.

Адреса можно найти и в интернете: www.eriga.lv.

СПРАВКА

Кстати, небогатые жители Риги могут кастрировать или усыпить свое домашнее животное бесплатно, обратившись в те же клиники, что указаны в нашей статье. Но не больше двух животных на одно лицо. Для этого необходима справка от соцслужбы Риги о статусе малоимущего или малообеспеченного жителя. Предварительная запись не нужна.

Об услуге можно прочесть здесь: www.eriga.lv.

Окошко жизни

Есть два решения проблемы с жильем для котов. Все зависит от того, как относятся жильцы конкретного дома к проблеме. Если соседи готовы принять участие, то вопрос расселения котов можно обсудить на общем собрании собственников квартир или в ходе их опроса. Главное, чтобы собственники квартир большинством голосов (50%+1) поддержали эту идею, а также решили, из каких средств будут проведены работы – из имеющихся или новых накоплений дома. Тогда *RNP*, основываясь на общем решении собственников квартир, может сделать для котов отдельные «кошечки», которые позволят животным ночевать в подвале. Это стоит примерно 12 евро с НДС за каждое окошко.

Важно учесть, что в этом случае желательно, чтобы в подвале дома не проходили утепленные трубы – очень часто коты, точа когти, портят теплоизоляцию этих труб. Тем самым портят общее имущество. Если жильцы все же не возражают, чтобы коты жили в подвале, то нужно выбрать активиста, который это помещение приводил бы в порядок после «уличных гостей».

Кошкин дом

Можно пойти другим путем и установить у дома отдельный кошачий домик. Таким образом, и общая собственность дома будет цела, и у котов будет место для ночевки и кормления.

RNP может изготовить кошачий деревянный домик из четырех секций. Издержки за эту услугу составляют 270 евро с НДС. Плата за эту услугу, если собрано большинство голосов, будет раскинута на

всех собственников квартир дома, даже если кто-то голосовал против или воздержался. Потому что если большинство собственников квартир дома (50%+1) проголосовало «за» какую-то инициативу, то, согласно Закону о жилой собственности, решение обязательно для всех соседей.

Кормить котов у дома можно. Но делать это нужно так, чтобы не создавать антисанитарные условия и не причинять ущерб и неудобства другим жителям. Важно после каждой кормежки убрать посуду и остатки еды (рыбу, корм), чтобы территория вокруг дома выглядела ухоженной, и не источались неприятные запахи.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ?

Помочь с вопросом установки домиков и проконсультировать, как провести собрание среди жильцов, могут в территориальных центрах обслуживания клиентов.

Центр обслуживания клиентов «АУСТРУМИ»
Улица Бривибас, 49/53, Рига, 1 этаж
«Рижский центр обслуживания клиентов»

Время работы:

- Понедельник: 8.00–19.00
- Вторник: 8.00–19.00
- Среда: 8.00–19.00
- Четверг: 8.00–19.00
- Пятница: 8.00–19.00
- Суббота: 10.00–15.00
- Воскресенье: закрыто

Улица Кунгу, 7/9, Рига

Центр приема посетителей Рижской думы

Время работы:

- Понедельник: 8:30–18.00
- Вторник: 8.15–17.00
- Среда: 8.15–17.00
- Четверг: 8:15–18.00
- Пятница: 8.15–16.00
- Суббота, воскресенье: закрыто

Улица Мартина, 7, Рига

Улица Гобас, 6А, Рига

Улица Э. Смильга, 46, Рига

Улица Маскавас, 168, Рига

Время работы:

- Понедельник: 10.00–19.00
- Вторник: 8.00–16.00
- Среда: 8.30–17.00
- Четверг: 10.00–18.00
- Пятница: 8.30–16.00
- Суббота, воскресенье: закрыто

Центр обслуживания клиентов «РИЕТУМИ»

Улица Тилта, 11 к-1, Рига

Улица Балтасбазницас, 52, Рига

Бривибас гатве, 430А, Рига

Улица Дзелзавас, 17, Рига, 2 этаж

Улица А. Деглава, 106 к-4, Рига

Время работы:

- Понедельник: 10.00–19.00
 - Вторник: 8.00–16.00
 - Среда: 8.30–17.00
 - Четверг: 10.00–18.00
 - Пятница: 8.30–16.00
 - Суббота, воскресенье: закрыто
- Обеденный перерыв с 12.30 – 13.00

Информационный телефон: **8900**, э-почта: rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv. **В**

ера, 15 платили за отопление 0,42 евро с квадратного метра, тогда как владельцы квартир в аналогичных соседних домах отдавали за услугу 1,08 евро.

– Значит ли это, что наша квартплата после реновации уменьшилась? Думаю, что нет, потому что сэкономленные на отоплении деньги могут покрыть только половину кредитных платежей. Но мы видим, что дом просох и становится все теплее, прогревается.

Надо сказать, что жители решили не менять старые батареи, поэтому сегодня на ул. Финиера, 15 нет возможности индивидуально регулировать отопление в квартирах. Но экономить деньги, как говорит Галина, это не мешает.

– И еще важный нюанс: до реновации у нас в доме была плесень, но теперь она пропала. При этом мы не предусмотрели никакой специальной системы вентиляции, оставили только отверстия в холодных шкафах на кухне. Думаю, плесени нет благодаря хорошему утеплительному материалу – каменной вате.

Конечно, что-то жители не учли. Например, только теперь, спустя два года после утепления, они обнаружили, что остались должниками перед банком.

– При оформлении кредита надо было заплатить за банковские услуги около 790 евро, однако нас об этом не предупредили, – рассказывает старшая по дому. – Теперь жителям приходится вносить дополнительные деньги, чтобы эти расходы покрыть. Однако до конца года мы по этой позиции расплатимся.

Были разочарованы и те жители, которые надеялись после реновации избавиться от взносов в ремонтный фонд. Да, дом снаружи – просто конфетка, в квартирах тепло, но это не значит, что благоустройство многоэтажки на этом остановилось.

– Сейчас мы копим по 0,09 евро с квадратного метра, – сообщила Галина. – На эти средства, например, заменили аварийные трубы в подвалах, а в будущем хотим сделать косметический ремонт в подъездах.

Даже те жители дома по ул. Финиера, которые ворчат на реновацию, исправно оплачивают и квартирные счета, и кредит. Сейчас долг на доме меньше 1000 евро, а это первый показатель того, что владельцы квартир в целом довольны. **В**

НОВЫЙ ДОГОВОР СО СТАРЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ

Столичная дума снова поручила *Rīgas namu pārvaldnieks* обслуживать жителей

На прошлой неделе Рижская дума утвердила новый договор на управление жилыми домами, не перенятыми с баланса самоуправления. Напомним, что в столице около 5000 таких домов. До сих пор этим жилым фондом по поручению города управляло предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Ничего нового депутаты не придумали, так что *Rīgas namu pārvaldnieks* продолжит обслуживать столичные дома и дальше. Причем договор с домоуправлением заключен уже не на пять, а на все 10 лет.

Только у нас – полный текст

Часто жители Риги спрашивают, на каком основании домами управляет именно *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP). Например, многие не понимают, почему это RNP от имени жителей заключает договора с владельцами земли под домом, почему ежегодно присылает нам сметы ремонтных работ, почему выселяет на улицу должников. Ответ прост: все эти функции домоуправлению поручила Рижская дума.

Хотите знать, что именно обязано делать домоуправление по договору с Рижской думой? Только у нас – полный текст этого документа!

Почему вместо нас выбирает город?

Согласно Закону о приватизации жилища, приватизировавшие свои квартиры, в течение полугодия после окончания этого процесса должны были учредить в домах общества собственников или выбрать уполномоченное лицо. Далее обществу или уполномоченному поручалось перенять общую собственность дома с баланса Рижской думы. Но дома, которые выполнили это требование, в Риге можно пересчитать по пальцам.

Дома, которые не были переняты жителями, по-прежнему числятся за самоуправлением. Это значит, что отдельными квартирами владеют собственники – жители, зато общая собственность (территории, подвалы, лестничные клетки и т.п.) продолжают «висеть» на городском балансе. Это и дает городу право назначать таким домам управляющего по собственному вкусу. В Риге за неперенятыми домами присматривает *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Управляющего можно уволить?

Конечно, у жителей немало претензий к нынешнему управляющему. Поэтому при обсуждении проекта нового договора с

Rīgas namu pārvaldnieks у депутатов Рижской думы появилось много вопросов.

– Например, как городские власти смогут контролировать, хорошо ли работает домоуправление? – спросил Валдис Гаварс.

Пояснения дала Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания жилья Департамента жилья и среды Рижской думы.

– В договоре впервые предусмотрены критерии качества работы управляющего, – сообщила она.

Таких критериев в договоре целых семь. Например, RNP обязано обеспечивать обслуживание домов и их территорий и заботиться о том, чтобы жители получали все коммунальные услуги. Также управляющий должен своевременно отвечать на жалобы, предложения или вопросы жителей, проводить обучающие мероприятия и т.п. Соответственно, если RNP станет выполнять эти задания спустя рукава, то жители смогут пожаловаться на это в Департамент жилья и среды. Это станет основанием для того, чтобы пересмотреть договор с управляющим.

Другое домоуправление? Едва ли!

– Вы ведь понимаете, что *Rīgas namu pārvaldnieks* – это предприятие, целиком принадлежащее самоуправлению, поэтому в случае жалоб жителей Дума едва ли станет искать другого управляющего для своих домов, – заметил председатель Жилищного комитета Вячеслав Степаненко. – Но теперь у нас появились критерии оценки качества работы управляющего, и любые проблемы между *Rīgas namu pārvaldnieks* и жителями в будущем мы сможем решить, например, сменив руководство предприятия.

Еще один вопрос, который очень заботил депутатов, это срок договора с управляющим. Ведь получить полномочия на 10 лет, это совсем не то, что перезаключать договор раз в пять лет, как это было раньше.

– Мы увеличили срок договора с *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы управляющий

мог браться за длительные проекты по благоустройству домов, – ответила на это Ингрида Мутьянка. – Не расслабится ли домоуправление и не станет ли халтурить? Не думаю! В конце концов, за Рижской думой остается право в любой момент принять решение о другом порядке управления своими домами.

Что должен *Rīgas namu pārvaldnieks*?

В новом договоре, который самоуправление заключило с *Rīgas namu pārvaldnieks*, содержится немало важных подробностей. Например, окончательно решено, что любые работы в наших домах домоуправление может проводить только за средства, полученные от самих жителей. Так что владельцы квартиры могут оставить надежды на то, что крышу, стены или трубы их дома отремонтируют за счет города.

Далее в пункте 1.2.2 сказано, что управляющий обязан заключать договора с владельцами земли, на которой расположен жилой дом. Не нравится, что *Rīgas namu pārvaldnieks* подписал договор с землевладельцами, не обсудив ставку аренды с жителями? Как видите, город дал предприятию такие полномочия.

Что касается борьбы с должниками, то *Rīgas namu pārvaldnieks* обязан вести с ними работу и взыскивать долги как можно эффективнее. Например, в договоре сказано, что решение суда о выселении или взыскании долга должно выполняться не позже, чем в течение двух месяцев после вступления в силу. Это значит, что должники-выселенцы должны будут освободить квартиры в максимально короткий срок.

Также управляющего обязали регулярно отчитываться о своей работе перед Думой. Отныне *Rīgas namu pārvaldnieks* до 31 мая каждого года обязан подавать Департаменту жилья и среды отчет о работе в прошлом сезоне. Городские власти берутся оценить, насколько корректно и эффективно управляющий общается с клиентами, как борется с должниками и т.п. Каждый год до 30 июня департамент обязан высказать мнение о работе *Rīgas namu pārvaldnieks* и донести его до Рижской думы.

И главное. Мы проверили текст договора и убедились, что в самом крайнем случае столица имеет право расторгнуть договор с собственным обслуживающим предприятием и выбрать другой порядок управления своими домами. Будем надеяться, что до такого крайнего случая в Риге не дойдет... **B**

ДОГ

1. Права и обязанности управляющего

1.1. Управляя жилым домом, управляющий в соответствии с Законом об управлении жилыми домами должен выполнять как обязательные, так и другие работы по управлению, соблюдая все, что по роду его деятельности определено в упомянутом законе, других нормативных актах, решениях Рижской думы, внутренних нормативных актах, а также в договоре.

1.2. В рамках обязательной деятельности управляющий должен:

1.2.1. выполнять задание по содержанию жилого дома (его физическому сохранению) в течение всего срока его эксплуатации с тем, чтобы не допускать угрожающих ситуаций. В том числе управляющий должен проводить:

1.2.1.1. санитарную уборку дома и прикрепленного к нему (функционально необходимого) земельного участка;

1.2.1.2. обследование, техническое обслуживание, очередной ремонт, перестройку или реновацию жилого дома, коммуникаций, связанных с эксплуатацией жилого дома, строительных конструкций и других элементов;

1.2.1.3. в порядке, определенном в нормативных актах, информировать соответствующие учреждения, которые ведут процесс строительного надзора и контроля, если при выполнении работ, указанных в подпункте 1.2.1.2. закона, констатировано самовольное строительство;

1.2.1.4. обеспечивать жилой дом необходимыми для его содержания услугами (отопление, холодная вода, канализация, вывоз мусора) и другими необходимыми услугами (например, горячая вода, электроэнергия, лифт, сети электронной связи и др.);

1.2.1.5. обеспечивать минимальное выполнение выдвинутых перед жилым домом требований по части энергоэффективности жилого дома;

1.2.1.6. организовать устранение аварий и их последствий. В аварийных и других чрезвычайных случаях управляющий обязан незамедлительно провести все необходимые работы с тем, чтобы предотвратить угрозу, ухудшение технического состояния жилого здания, а также выполнять указанные в нормативных актах обязанности.

1.2.2. Если жилой дом находится на земле, принадлежащей другому владельцу, в порядке, определенном в нормативных актах, управляющий заключает договор аренды прикрепленного к жилому дому функционально необходимого участка земли с ее владельцами;

1.2.3. ведет рабочее планирование управления, организацию и надзор, в том числе:

1.2.3.1. составление рабочего плана по управлению жилым домом (в том числе рабочего плана на очередной ремонт) и составление сметы, рассчитывает плату за управление жилым домом на календарный год и сообщает размер платы за управление на определенный период владельцам общей собственности жилого дома, в том числе – владельцам квартир, нежилых помещений, художественных мастерских (далее в тексте – владелец жилого дома). Также управляющий готовит обзор об использовании этих средств в текущем году, соблюдая порядок, определенный в нормативных актах. Если в жилом доме есть квартира собственности, принадлежащая самоуправлению, смету работ по управлению жилым домом и рабочий план ремонта управляющий подает в Департамент среды и жилья. Также в Департамент среды и жилья подается обзор собранных и потраченных средств за управление жилым домом за прошедший календарный год;

1.2.3.2. управляющий ведет администрирование договоров, заключенных с квартировладельцами, в том числе:

1.2.3.2.1. выполняет предусмотренные договором расчеты расходов и платежей, ежемесячно обеспечивая подготовку и рассылку счетов;

1.2.3.2.2. в соответствии с заключенными договорами управляющий получает оплату, ведет расчеты за полученные жи-

ПЕРЕХОД НА УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

лым домом услуги, обеспечивает учет полученных и совершенных платежей, ведет контроль за расчетами.

1.2.4. ведет (в том числе создает, содержит в порядке, актуализирует и хранит) дело жилого дома.

1.3. В соответствии с упомянутыми в Законе об управлении жилыми домами действиями по обходу управлению управляющий совершает и другие действия согласно решениям, принятым жильцами, и их платежеспособности.

1.4. В дополнение к упомянутому в пунктах 1.2. и 1.3., ведя управление жилым домом, управляющий

1.4.1. заключает такие договора:

1.4.1.1. с владельцами квартирной собственности – об управлении имеющейся общей части собственности;

1.4.1.2. об использовании части общей собственности, например, о размещении рекламы на стенах жилого дома (частях стены), крышах (частях крыш), на лестничных клетках и в лифтах, об устройстве сети электронной связи, постройке связанных с ними устройств и доступе к их обслуживанию и т.п.;

1.4.2. организует прием владельцев жилого дома;

1.4.3. принимает и рассматривает заявления, вопросы которых связаны с управлением жилого дома, соблюдая указанные в нормативах сроки и порядок;

1.4.4. обеспечивает регистрацию заявок (в письменном, устном, электронном, телефонном виде) на устранение повреждений, аварий, ремонтных работ;

1.4.5. сообщает владельцам жилого здания необходимые сведения и информацию другого рода, которые связаны с управлением жилым домом и распространение которых не входит в противоречие с нормативными актами.

1.5. Управляя жилым домом, управляющий заключает необходимые договоры, соблюдая регулирующие нормативные акты в области публичных закупок.

1.6. Самоуправление уполномочивает управляющего, осуществляющего управление жилым домом, представлять самоуправление в государственных, самоуправленческих и судебных учреждениях, в том числе управляющий:

1.6.1. выдвигает иск о взыскании долга или о возмещении ущерба – в рамках случаев, предполагаемых в 10-й, 13-й статьях и первой части 14-й статьи Закона о жилищной собственности;

1.6.2. выдвигает в суде иск о возмещении ущерба, нанесенного жилому дому;

1.6.3. выдвигает в суде другие иски по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения заключенных договоров с тем, чтобы обеспечить управление жилым домом;

1.6.4. в рамках представительства, определенных в подпунктах 1.6.1.-1.6.3 договора, управляющий имеет право полностью или частично отказаться от иска, менять основание или предмет иска, выдвигать встречный иск, полностью или частично признать иск, подать частный иск, заключить мировую, прекратить судопроизводство, опротестовать судебное решение в апелляционном или кассационном порядке, получить или подать документы на исполнение взыскания, получить присужденные вещи или деньги, а также проводить другие действия, которые по закону положены участнику процесса;

1.6.5. в течение двух месяцев после вступления решения суда в силу управляющий организует его исполнение;

1.6.6. контактной персоной в судебных процессах со стороны управляющего является директор юридического управления;

1.6.7. подает запрос и получает в Рижской стройуправе справку, которая удостоверяет строение несуществующим.

1.7. Управляющий обеспечивает то, что управление жилым домом проводят работники, которые в соответствии с законом об управлении жилым домом имеют нужную квалификацию.

1.8. Управляющий обеспечивает подачу информации, связанной с управлением жилым домом, учреждениям самоуправления и государства.

1.9. Права управления жилым домом прекращаются в следующих случаях:

1.9.1. права управления жилым домом у самоуправления перенимает общество собственников квартир или по решению

общества собственников уполномоченное ими лицо. В порядке, установленном Рижской думой, управляющий передает обществу собственников квартир или уполномоченному ими лицу дела и обязанности, связанные с управлением жилым домом;

1.9.2. права управления денационализированного жилого дома перенимают бывшие владельцы жилого дома или их наследники;

1.9.3. управляющий получает упомянутую в пункте 1.6.7. закона справку строительного управления, которая свидетельствует об отсутствии строения. В этом случае управляющий отправляет в Строительное управление Рижской думы запрос об исключении указанного в справке строения из списка приложения к договору;

1.9.4. в других случаях (в том числе, если принято решение Рижской думы о принудительном приведении здания в порядок и/или размещении жителей).

2. Обеспечение финансирования и предоставление других ресурсов

2.1. Расходы, связанные с выполнением договора, управляющий покрывает из финансовых средств, полученных в процессе управления жилым домом.

2.2. Управление жилым домом управляющий ведет в рамках финансирования, которое образовано из следующих частей:

2.2.1. полученные в соответствии с нормативными актами и заключенными договорами платежи от владельцев жилого дома и пользователей частей общей собственности;

2.2.2. дополнительно привлеченные средства, в том числе доходы от коммерческой деятельности управляющего.

2.3. Для выполнения договора самоуправление может сдать управляющему в аренду принадлежащее ему недвижимое имущество, а также вложить в основной капитал управляющего принадлежащее самоуправлению имущество.

2.4. Поддержка самоуправления исполнению договора производится в соответствии с решением Еврокомиссии 2012/21/ES от 20.12.2012 о применении 2-го пункта 106-й статьи государственной поддержки в отношении компенсации за общественные услуги отдельным предприятиям, которым доверено оказывать услуги в общем народнохозяйственном значении.

2.5. Управляющий обязан рационально и целесообразно поступать с полученными в процессе управления финансовыми средствами и другими ресурсами.

3. Контроль за выполнением договора и ответственность

3.1. Контроль за выполнением договора осуществляет Департамент жилья и среды, который является ведущим учреждением в области управления жильем самоуправления, а также в осуществлении владения непричастизированными жилыми помещениями самоуправления.

3.2. Осуществляя выполнения контроля, Департамент жилья и среды:

3.2.1. требует от управляющего информацию и документы по исполнению конкретной деятельности по управлению, а также требует информацию, связанную с исполнением договора;

3.2.2. контролирует соответствие качества управления жилым домом нормативным актам, решениям Рижской думы, внутренним нормативным актам и условиям договора;

3.2.3. рассматривает заявления по действиям управляющего в процессе управления жилым домом. В случае, когда жалоба оказывается обоснованной, дает распоряжение управляющему об устранении фактов, затрагивающих права заявителя;

3.2.4. имеет право потребовать информацию и оценить, было ли отвечено на заявление в соответствии с требованиями нормативных актов;

3.2.5. разрабатывает форму подаваемых управляющим отчетов и сообщений;

3.2.6. оценивает упомянутый в пункте 5.1. договора отчет управляющего, дает заключение самоуправлению о выполнении закона, а также дает указания управляющему по устранению констатированных в управлении недочетов и улучшению качества работы.

3.3. С момента вступления в силу договора об управлении жилым домом управляющий несет ответственность за надлежащее исполнение задачи управления жилым домом в рамках обеспеченного финансирования.

3.4. Обязанностью управляющего является возмещение убытков или нанесенного вреда владельцу жилого дома или третьему лицу, которые произошли в результате неправомерных или несоответствующих договору действий или бездействия, а также в результате невыполненной или недостаточно выполненной деятельности по управлению.

4. Критерии оценки качества выполнения договора

4.1. Качество выполнения договора оценивается по следующим критериям:

4.1.1. содержание жилого дома и прикрепленной к дому территории, а также обеспечение услуг, которые связаны с их использованием в соответствии с требованиями нормативных актов;

4.1.2. коммуникация с жителями и юридическими лицами, своевременные ответы на просьбы, жалобы, предложения или вопросы;

4.1.3. проведение обучающих и информативных мероприятий;

4.1.4. эффективность возвращения долгов владельцев собственности жилого дома;

4.1.5. правовое обеспечение процедуры процесса закупок;

4.1.6. в сфере управления жилым домом сотрудничество с государственными, самоуправленческими, международными и негосударственными учреждениями, в том числе участие в рабочих группах, комиссиях, подготовка предложений и внесение их на рассмотрение для поправок в нормативных актах;

4.1.7. осуществление мероприятий по энергоэффективности жилого дома.

4.2. В соответствии с пунктом 5.1. Департамент жилья и среды на основании поданного управляющим отчета и информации раз в год оценивает качество выполнения договора. Это делается до 30 июня каждого года – за предыдущий календарный год.

5. Порядок подачи отчета и сообщения

5.1. Раз в год до 31 мая управляющий в письменном виде в утвержденной форме подает в Департамент жилья и среды отчет по управлению жилым домом, в который включает:

5.1.1. сводку по полученному для выполнения договора финансированию и его расходованию для обеспечения соответствующих действий по управлению (санитарная уборка жилого дома, техническое обслуживание и ремонты, административные расходы, расчеты с поставщиками услуг и др.), отдельно указав расходование финансирования, выделенного самоуправлением;

5.1.2. информацию о выполнении критериев, указанных в пункте 4.1. закона;

5.1.3. другую соответствующую информацию.

6. Действие договора и изменение условий договора

6.1. Этот договор заключен сроком на 10 (десять) лет. Договор вступает в силу 5 июля 2016 года.

6.2. Договор прерывается, если:

6.2.1. больше не осуществляются основные условия, принятые при его подписании;

6.2.2. Рижская дума приняла решение о другом порядке управления жилым домом. **В**

СДАМ КВАРТИРУ «ПОД ПРИСМОТР»

Что кроется за заманчивыми объявлениями о жилье?



Зная, что бесплатный сыр встречается лишь в мышеловке, люди все равно надеются на лучшее: а вдруг повезет? Желание рискнуть нередко подпитывается любопытством, которое становится плохим союзником, когда дело касается по-настоящему серьезных дел.

Халява, сэр!

Павел и Катя – молодая семья. Довольно долго они снимали квартиру в неплохом районе столицы. Но в один прекрасный день хозяева попросили супругов съехать, потому что жилье понадобилось их собственному сыну.

Павел начал искать варианты переезда, и ему на глаза попалось интересное объявление. Он прочитал раз, второй, третий... Нет, такого просто не бывает, наверняка розыгрыш! Хотя...

«Сдаю квартиру под присмотр на время своего длительного отсутствия, – гласило объявление, украшенное фотографиями уютного и современного интерьера. – Хороший район, пять минут до остановки общественного транспорта, новый ремонт. Дешево, буквально даром. От вас потребуется лишь оплачивать коммунальные платежи и присматривать за жильем. Только аккуратным, порядочным, ответственным. Срочно!».

Котика жалко...

Павел засомневался, стоит ли брать указанный в объявлении номер – слишком уж все благостно, даже подозрительно... С другой стороны, квартире нужен присмотр, а людям, которые поселятся там практически бесплатно, наверняка придется выполнять какие-то обязанности.

«Да, вы правы, совсем даром квартиру никто бы не оставил, – раздался в трубке задорный смех, когда Павел все-таки рискнул набрать номер. – Дело в том, что мои клиенты уезжают, надолго, так что разбираться с жильцами, деньги с них каждый месяц получать, за квартирой они следить не смогут. И, главное, кот у них, Мурис, маленький совсем. Родственникам подбросить не могут – условий нет, а у друзей, как назло, аллергия. Вот они и подумали, вдруг кто-то за ним присмотрит...».

Алла, так звали риелторшу, взявшуюся помогать хозяевам квартиры и коту, еще долго и остроумно рассказывала о том, что никто не желает забирать к себе черного, как уголь, Муриса. А клиентам, как на грех, работу за границей предложили, ну не отказываться же, в самом деле... Не страдавший предрассудками Павел вздохнул с облегчением: они с Катюшей к котам относились вполне терпимо, даже к черным.

Порадовало и то, что Алла настояла на встрече в агентстве недвижимости – значит, все будет серьезно, письменный договор оформят. Ах, как же удачно все складывается: плата за коммуналку плюс корм для кота – вот и все расходы на съемную квартиру!

Любо-дорого посмотреть

Уже на следующий день Павел оказался в небольшом подвальчике, где располагалось агентство недвижимости. Разбитые ступеньки, по которым пришлось спускаться вниз, доверия не вызывали, но, оказавшись

в комфортном офисе с евроремонтом, потенциальный наниматель забыл обо всех подозрениях. Сразу видно, агентство небольшое, но работает серьезно.

Смешливая Алла показала Павлу несколько фотографий предлагаемой квартиры. На снимках фигурировал все тот же современный интерьер, уже виденный однажды в интернете. В самом деле, добротная мебель, свежий ремонт – любо-дорого посмотреть! На одном из фото в кресле, покрытом клетчатым пледом, восседал роскошный черный котик, видимо, тот самый Мурис.

«Согласны? – приветливо улыбнулась Алла, предугадывая положительный ответ. – Тогда давайте быстренько договорчик подпишем, а то – по секрету говорю – на это жилье уже очередь выстроилась! Сами понимаете, не каждый день квартиру за сущие копейки предлагают! Да, можете прямо сейчас туда подъехать, адрес я оставляю».

Мысль о том, что удачный вариант уведут прямо из-под носа, подтолкнула Павла к активным действиям. Не глядя поставив подпись, он схватил бумаги, которые протянула ему Алла, и поспешил на встречу с вот-вот покидавшими родину хозяевами квартиры. Да, перед уходом успел отсчитать гонорар риелтору и какой-то залог, о котором туманно упомянула Алла.

«Не наша проблема»

«Чего опять надо? – грубо отозвался домофон глухим старческим голосом, когда Павел набрал цифры заветной квартиры. – Никто и ничего тут не сдает, устал уже объяснять вам, аферистам! И никакой Аллы я не

знаю! Ходят и ходят день-деньской... Ступай, откуда пришел, не то в полицию позвоню, быстро с тобой разберутся!».

Попрепившись с домофоном еще минут пять, растерянный Павел набрал номер Аллы. «Ничего не понимаю...», – смущенно отозвалась риелторша, сообщив, что немедленно выезжает на подмогу клиенту. Тщетно прождав два часа, Павел снова позвонил Алле: та долго извинялась, сестуя на пробки, и уверяла, что вот-вот будет на месте.

Как и следовало ожидать, Алла так и не появилась, а ее телефон вскоре перестал отвечать. Ругнувшись, несостоявшийся наниматель ушел, а с утра пораньше пожаловал в офис агентства. Улыбчивой сотрудницы на месте не оказалось, зато ее коллеги быстро объяснили Павлу: возвращать уплаченные деньги никто не собирается, потому что формально Алла свои обязательства... выполнила.

«А вы договор посмотрите, вам ведь экземпляр отдали, – ехидно посоветовал деловитый молодой человек в строгом костюме. – Так и есть, это договор об оказании информационных услуг. Алла проконсультировала вас, дала адрес квартиры, предлагаемой к найму, вот, все записано. Информацию получили? Да. А то, что с хозяином квартиры не договорились, это, простите, уже не наша проблема».

Услышав об информационных услугах, Павел наконец-то все понял. Он не раз читал о подобном способе обмана, но никогда не думал, что сам станет жертвой мошенничества. Никакой «квартиры с присмотром» нет, да и не было никогда, а деньги теперь ни за что не вернуть... **B**

Мораль

Подбирая съемную квартиру, стоит адекватно оценить предлагаемые варианты и собственные возможности. Понятно, что собственники квартир, особенно в престижных районах, вряд ли станут предлагать совершенно незнакомым людям снять квартиру практически бесплатно, лишь при условии оплаты коммунальных услуг.

Людьми, которые решаются позвонить по таким объявлениям, движет, как правило, любопытство. Скорее всего, желающие снять «квартиру с присмотром» получат достоверное объяснение того, почему жилье предлагается именно на таких условиях. Не спешите соглашаться: вариант «найма с присмотром» возможен, только вот хозяева наверняка предпочтут поселить в квартире своих родственников или друзей.

Не торопитесь подписывать договор и расставаться с деньгами – прежде всего, необходимо проверить адрес квартиры, посмотреть предлагаемое к найму жилье, познакомиться с собственником, проверить его паспорт и правоустанавливающие документы, убедившись в том, что данная квартира принадлежит именно этому лицу. Никогда не ставьте подпись под договором, предварительно не прочитав его. Возможно, сотрудники агентства недвижимости дадут на подпись пресловутый договор об оказании информационных услуг, а не договор найма. Заканчиваются подобные истории примерно одинаково. Явившись по выданному в агентстве адресу, «наниматель» обнаруживает, что жилье и не думали сдавать. Либо, сняв квартиру на длительный срок, клиент агентства уже через пару дней благополучно изгоняется неожиданно вернувшимся хозяином. С уплаченными за «информационные услуги» деньгами, разумеется, приходится попрощаться.