

Делаем ВМЕСТЕ!

ХОТИТЕ ПЕРЕНЯТЬ ДОМ?

У Рижской думы – новая инструкция
для жителей и чиновников! Стр. 6–7

МОГУТ ЛИ ОТКЛЮЧИТЬ ТЕПЛО ЗА ДОЛГИ?

История наших читателей! Стр. 8–9

№9 (97), сентябрь 2016 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ ДОМ?

Рижская ассоциация управляющих
организует семинар по вопросам,
важным для всех жильцов!

Приходите 27 сентября и узнайте,
как сделать свой дом лучше!

Подробности на стр. 4–5



Стр. 7

НОВЫЕ ПРАВИЛА ИСПУГАЛИ ВСЕХ!

Правда ли,
что пожарные будут
штрафовать каждого,
кто не снимет вытяжку на кухне?



ХОРОШАЯ НОВОСТЬ ДЛЯ РИЖАН!

В этом году Рига подходит к отопительному сезону с тарифом на тепло, который на 14% ниже прошлогоднего.

С 1 сентября тариф *Rīgas siltums* на теплоэнергию составляет 40,68 евро за мегаватт-час без налога на добавленную стоимость. Как сообщили на предприятии, в октя-

бре тариф также составит 40,68 евро за MWh без НДС, а в ноябре он может снизиться еще больше, до 39,93 евро за MWh без НДС.

Тариф на тепловую энергию в сентябре в Риге меньше, чем в других столицах стран Балтии – на 23% меньше, чем в Таллинне, и на 21% меньше, чем в Вильнюсе. **B**

СКОЛЬКО МОЖНО НАЖИВАТЬСЯ НА ЖИЛЬЦАХ?

Депутаты требуют снижения НДС на обслуживание жилья



В этом году в Латвии к услугам управления жилыми домами начали применять налог на добавленную стоимость в размере 21%. Уже в июле многие жители увидели повышенные квартирные счета. Плата за квартиру сейчас, в теплое время года, повысилась в среднем на 6–10%.

Уже перед введением НДС на услуги управления жилыми домами многие эксперты говорили, что это поспешный шаг, что проблемы государственного бюджета нельзя решать за счет жителей (в том числе и малообеспеченных, которые и прежде-то квартирные счета оплачивали с трудом). Однако к мнению противников правительство не прислушалось.

Однако в сентябре стало известно, что в Сейм подан законопроект о применении пониженной ставки НДС на услуги управления жилыми домами. Если депутаты поддержат это решение, то ставка налога может сократиться до 12%.

«В условиях, когда жители страны продолжают считать каждый цент, повышение счетов за квартиру даже на пять евро ощутимо. Наше предложение не было поддержано ранее, но мы не намерены сдаваться. Для того, чтобы ввести налоговую ставку в 5%, нужно основательно менять законодательную базу. Однако понизить налог хотя бы до 12% – реально. Вопрос лишь в том, захотят ли правящие партии поддержать наше предложение», – рассказал депутат А. Элксиньш.

Напомним, что Министерство финансов, которое предложило ставку в 21%, пояснило, что обложение НДС услуг управления жилыми до-

мами отвечает директиве Совета ЕС об общей системе НДС. Как сейчас выяснилось, у Латвии было несколько шансов включить в эту директиву возможность не применять налоговую ставку на обслуживание домов. При вступлении Латвии в ЕС в 2004 году и в 2013 году, когда ЕК предупредила о том, что Латвия нарушает требования общеевропейской директивы и призвала либо исправить нарушение, либо сформулировать обоснование, почему нужно оставить все как есть и не применять налог на обслуживание, Латвия выбрала простое решение и обязалась вычеркнуть из закона исключение, позволяющее не облагать НДС услуги домоуправлений по обслуживанию жилых домов.

По подсчетам Минфина, жителям придется каждый год платить по 22,4 миллиона евро дополнительных коммунальных налогов. **B**

ФАКТ

В Риге утеплено только **0,39%** или **46** многоквартирных домов. Для сравнения, в Лиепае удалось утеплить **110** домов, в Валмиере – **60**, в Вентспилсе – **57**. При этом в процентном соотношении рейтинг возглавляет именно Валмиера, где реновацию прошли уже **13,25%** всех домов

РИГА ОТСТАЕТ ОТ ВСЕЙ ЛАТВИИ

В Валмиере реновировано 13% всех домов, почему ленился столица?

В Латвии снова заговорили о реновации жилых домов. Считается, что утеплять необходимо около 90% жилого фонда, построенного в советские времена. При этом мнение жителей, управляющих и политиков по поводу программы реновации сильно отличается. На прошлой неделе Рижская дума заслушала доклад специалистов предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Все началось с требования депутата Нила Йостса пригласить представителей муниципального домоуправления на заседание рижского Комитета по делам жилья и среды: «Пусть отчитаются, почему в Риге реновация движется ни шатко ни валко, хотя в других городах Латвии утеплены десятки домов!»

Юрис Романенко, руководитель отдела предпринимательской деятельности *Rīgas namu pārvaldnieks*, представил перед депутатами. По его мнению, вялая реновация – это не вина управляющего, а результат неблагоприятных обстоятельств.

– Утепление 90% домов, находящихся под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks*, невозможно оправдать с экономической точки зрения, инвестиции просто не оправдают себя, – сообщил Романенко. – По этой причине мы не можем привлечь нужное для ремонта и утепления финансирование. Требованиям программы по финансированию реновации из фондов ЕС отвечают только 200 наших домов.

На данный момент при помощи ЕС в Риге реновировано только пять домов, находящихся в обслуживании у *Rīgas namu pārvaldnieks*. Представитель домоуправления объяснил это тем, что жители предпочитают ремонтировать

дома постепенно. Например, за последние пять лет в улучшение своих жилищ клиенты *Rīgas namu pārvaldnieks* вложили около 44,4 миллиона евро.

– Другие самоуправления не могут похвастать таким результатом, – заметил Романенко. – Вдобавок упрекать Ригу несправедливо, потому что программа реновации сейчас остановилась по всей Латвии. Это произошло из-за задержки с утверждением новых правил по финансированию из фондов ЕС.

Владельцы квартир в 11 домах *Rīgas namu pārvaldnieks* уже приняли решение об участии в этой программе, идут переговоры с владельцами еще 19 домов. Однако не исключено, что Рига и в будущем будет отставать от других городов. Объяснение этому, как говорит представитель управляющего, в низких тарифах на тепло в столице и высоких расценках на строительные работы.

– К тому же многие люди в Риге сдают свои квартиры, – заметил Юрис Романенко, – поэтому, когда в доме заходит разговор о реновации, бывает трудно созвать общее собрание и принять законное решение о начале работ, ведь владельцев квартир просто нет на месте. **B**

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

МЕНЯЕМ ОПЫТ 25 ЛЕТ
во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса**
с возможностью беспроводного считывания
Учет воды БЕЗ коррекции
20040513
info@sistemserviss.lv

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

ЕС ТРЕБУЕТ УВЕЛИЧИТЬ ТАРИФ НА ВОДУ

Дожили! Европа считает, что владельцы квартир в Латвии слишком богаты

Жители Латвии слишком мало платят за воду и канализацию. К такому выводу пришла Палата аудиторов Европейского Союза. О шокирующем заключении чиновников сообщило радио «Домская площадь».

По мнению аудиторов, тарифы на водопроводную холодную воду и канализацию, устанавливаемые для домохозяйств в Латвии крайне низки. Это, в свою очередь, не позволяет поставщикам услуги вкладывать средства в развитие очистных сооружений. В результате в акваторию Балтийского моря попадает слишком много загрязнений. Кроме того, Балтийское море по-прежнему стремительно зарастает водорослями.

По мнению Еврокомиссии, плата за воду и канализацию, которая бы покрывала все издержки должна составлять 4% от дохода домашнего хозяйства. Портал *Rus.lsm.lv* подсчитал, что доведение латвийских тарифов до «общепринятого установленного уровня доступности» сегодня в сухих цифрах составило бы 52 евро в месяц без учета расходов на подогрев воды. Это вдвое выше, чем сейчас платят жители Риги.

При этом в Латвии только в прошлом году закончилась модернизация всех очистных сооружений. Цель такого масштабного проекта, на кото-

рый Евросоюз выделил нашей стране десятки миллионов Евро – улучшить экологическую ситуацию в Балтийском море.

Однако результата это не принесло. Акватория как была одной из самых грязных в мире, так и осталась.

«Это – один из ярких примеров того, насколько «мудро» Латвия осваивает деньги Евросоюза. Были проложены новые главные водопроводы, но никто не подумал о том, как к ним подключиться отдельным домохозяйствам. Это стоит больших денег – нескольких тысяч [евро]. Не у всех они есть. В результате – все модернизировано, все соответствует стандартам, но использовать это могут далеко не все жители», – пояснил в беседе с радиостанцией представитель всемирного фонда дикой природы Ингус Пургалис.

Рекомендацию европейских аудиторов Пургалис называет бредом. Повышение тарифов никак не повлияет на улучшение экологии Балтийского моря, уверен он.

«Очень многие коммерсанты уже существенно подняли тарифы на водоснабжение и канализацию именно после того, как поменяли очистные системы. Это требовало дополнительных инвестиций. Кроме того, обслуживание новых очистительных станций стоит дороже. Пока мы не получали никаких новых заявок на повышение стоимости поставки воды и услуг канализации», – указал Латвийскому радио 4 руководитель Комиссии по регулированию общественных услуг Роланд Ирклис.

В свою очередь представитель предприятия *Rīgas ūdens* Марис Звиедрис рассказал, что в столице сейчас проблем нет – тариф позволяет поддерживать очистные сооружения и повышать его нужды нет. Проблема возникнет лет через 10, когда эти системы водоснабжения и канализации выйдут из строя и их необходимо будет амортизировать.

Напомним, что с 2007-го по 2013 год на проекты очистных сооружений в пяти прибрежных государствах было выделено в общей сложности 5 млрд. евро, и еще 10 млрд. евро – на проекты развития села, в том числе и на защиту водоемов от загрязнения. **В**

ПИСЬМО

УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕ ПОКАЗЫВАЕТ ДОГОВОР!



«Здравствуйте! Обращаемся к вам за разъяснением. Мы хотим подписать договор об обслуживании с нашим управляющим. Но перед тем, как подписать, просим у управляющего предоставить договора по обслуживанию нашего дома. Имеем в виду договора с предприятием по вывозу мусора и других компаний и лиц, обслуживающих наш дом. Заодно хотим увидеть отчеты управляющего за прошлые пять лет. Нам управляющий может только показать договор с предприятием *Rīgas ūdens* и более никакой информации не дает. Подписывать ли нам такой договор с управляющим?»
С уважением, Наталья

На вопрос отвечает Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Если речь идет о заключении договора с новым управляющим, которого выбрал ваш дом, то его нежелание показывать договора – это тревожный симптом. Во-первых, управляющий, который хочет добросовестно сотрудничать с жильцами, должен согласовать с ними договор на управление. Во-вторых, он может показать проекты договоров с поставщиками услуг. Правда, это второе по закону не является обязательным (тем более, что такие договоры управляющий может заключить с предприятиями только после того, как общее собрание жителей доверит ему управление домом). Однако у любой обслуживающей компании есть образцы таких договоров (например, договора, заключенные на поставку воды и тепла в другие дома под обслуживанием этой организации). Почему бы не показать их новым клиентам? Условия договоров с поставщиками услуг являются стандартными для всех домо-

управлений, поэтому жители могут не сомневаться в том, что на отопление и водоснабжение их дома будет заключен такой же договор, какой действует в других домах данного управляющего. Единственная позиция, которая может отличаться, касается условий погашения долга за предыдущие периоды.

Также жители имеют все основания просить, чтобы новый управляющий показал им отчеты по финансовой деятельности за прошлые периоды. Лучше всего это сделать перед тем, как общее собрание проголосовало за данную обслуживающую компанию.

Если же данный управляющий давно обслуживает ваш дом, то владельцы квартир имеют полное право ознакомиться с действующими договорами на поставку коммунальных услуг и запросить отчеты по деньгам дома. Если управляющий эту информацию не предоставляет, следует затребовать ее через суд или же задуматься о смене недобросовестного управляющего. **В**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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

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 *Plavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirčiems*, 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 13 октября

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

ФЕНОМЕН НА УЛИЦЕ ИЕ

Новая крыша, целые трубы, красота в подъезде? Если управляющий сотрудничает с жителями, все становится возможным!

Марина МАТРОНИНА

Жители многих домов Риги к нынешнему дню вполне осознали, что никто не позаботится об их имуществе, если они не сделают этого сами. И в домах, владельцы которых пришли к подобному выводу, начинают происходить чудеса. Например, оказывается, что жители вполне способны проконтролировать общие средства и накопить достаточно денег на ремонты. Было бы только желание взяться за дело, и невозможное становится возможным! Об этом говорит пример нескольких пятиэтажек по улице Иерикю. Жители здесь добились установки новых крыш, ремонта труб и других работ по благоустройству.

Ремонт сегодня, деньги завтра

Зента Щербина много лет является уполномоченным лицом дома по ул. Иерикю, 33 в Риге. Она рассказывает, что жители, выбравшие в качестве управляющего компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*, ежемесячно вносят в ремонтный фонд только 0,13 евро с квадратного метра жилплощади. Что можно сделать на такие скромные накопления? Оказывается – очень многое!

– Некоторое время назад мы поняли, что пора менять крышу. Она у нас была старая, шифер потрескался и пропускал воду. В некоторых местах покрытие было просто пробито, потому что в прошлом на чердак к нам свободно попадали телевизионные операторы, ставили тут свои антенны и заодно портили нам кровлю. Но когда жители стали считать деньги, то увидели, что накоплений на новую крышу не хватает. На помощь нам пришел управляющий, выделил недостающие средства, причем не требуя особого вознаграждения, – рассказывает Зента.

Жители обещали домоуправу, что рассчитаются за новую крышу в течение двух лет, и с наступлением тепла в доме начались работы. Новая кровля обошлась владельцам квартир в 26 тысяч евро. Однако теперь, по прошествии двух лет, они не считают, что это дорого, потому что благодаря рассрочке уже заплатили за новую кровлю и взялись за следующие работы.

– В этом сезоне заменили лежаки водопровода и канализации в подвале, отремонтировали козырьки над подъездами, – перечисляет Зента Щербина, – словом, вложили в ремонт около 17 000 евро общих накоплений.

Когда подъезд становится опасным

Из перечисленного следует оставаться на ремонте козырьков. Многие пятиэтажные дома Риги имеют над входом бетонные панели, которые опираются на вертикальную панель-стену и металлический столб. Как правило, козырьки уже покосились, а столбы начали ржаветь. Это опасно для жителей.

– В нашем случае дождевая вода подмывала отмостки и затекала под плиты крыльца, – сообщила нам старшая по дому. – Поскольку наш дом построен на болоте, грунт от постоянной влаги начал проседать. Мы никак не могли понять, почему «гуляют» панели крыльца, почему пол в подъезде опустился на целых 15 сантиметров. Одна плита просто разломилась пополам.

– Я послала фотографии этого бедствия в домоуправление, – продолжает Зента, – и управляющий пригласил стройинспектора, чтобы тот оценил безопасность конструкций подъезда. Эксперт осмотрел наши козырьки и рекомендовал срочно их отремонтировать.

Спешка оказалась не напрасной. Когда строители подняли плиты крыльца, то увидели, что они были уложены прямо на голую землю. Со временем дожди вымыли грунт из-под крыльца и под плитами открылись полуметровые ямы.

«Спасибо старшей по дому!»

Можно только радоваться, что управляющий вовремя отреагировал на сигнал жителей и провел ремонт. Ведь иначе оставалось полшага до беды. Мы обратились к Виктории Кураевой, главному инженеру *Rīgas*

Пора менять козырек?

Тысячи домов Риги, построенных 40–50 лет назад, имеют над входом тяжелые козырьки. Специалисты считают, что пришло время говорить об укреплении этих конструкций. Ведь без должного ухода и ремонта они становятся опасными для жителей.

– Мы действительно реновировали и укрепили козырьки четырех подъездов дома по ул. Иерикю, 33, – рассказал Виктор Исаев, руководитель компании *Panda VA*. – Тема эта актуальна для большинства рижских домов этого проекта. Мы начали с того, что разобрали старые конструкции и домкратом подняли основательно просевшие панели козырьков. После этого мы сделали новую сварку между вертикальными и горизонтальными панелями, отремонтировали железные трубы-держатели, укрепили крыльчики.

– Как жители могут понять, что козырек над подъездом стал нестабилен?

– Панель над входным узлом может упасть в случае, если крыша прохудилась и влага начала подтачивать железную трубу-опору. Об этом можно догадаться, осмотрев эту трубу. Если она начала ржаветь, это тревожный сигнал. Мы видели подъезды, в которых труба совершенно проржавела и больше не удерживала козырек. Он лежал только на горизонтальной панели-стенке. Для того, что-

бы представить, насколько это нестабильное положение, попробуйте постоять на одной ноге. Не думаю, что долго простоите...

– Значит, жители могут потребовать, чтобы управляющий пригласил строительного эксперта и заказал реновацию входного узла?

– Они должны это сделать! Ведь если кто-нибудь из хулиганства ударит по проржавевшей трубе-опоре, то недалеко до беды. А мы восстанавливаем все конструкции и вдобавок меняем кровлю козырька. В доме на ул. Иерикю мы заменили и доски на крыше подъезда, и старую жесь. Теперь козырек не будет подтекать и дождевая вода не сможет испортить опоры.

– Какова стоимость работ?

– Простое укрепление может обойтись в 200 евро на подъезд, но если, как в случае с домом по ул. Иерикю, нужно разбирать крыльцо и ремонтировать пол входного узла, то стоимость может подняться выше 1000 евро.



Виктория Кураева, главный инженер компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

namu apsaimniekotājs, с просьбой прокомментировать ситуацию.

– Дом по адресу ул. Иерикю, 33 является примером хорошего сотрудничества между управляющим и жителями, – говорит Виктория Кураева. – Сначала люди заказали новую кровлю, а теперь мы по их просьбе провели еще и работы по реновации входных узлов. Работа это сложная, с бетонированием входных крыльчечек, укреплением металлических конструкций (на них собственно держится висающая над входом панель). Все это не было бы возможным без активной работы самих старших по дому. Конкретно в этом доме самым большим помощником управляющего стала Зента Щербина, пенсионерка,

бывший прораб-строитель. Всей душой она болеет за дом, в котором живет со времени постройки. Именно Зента смогла профессионально оценить сделанную сертифицированным инженером экспертизу и понять всю серьезность и необходимость срочного проведения работ. А также грамотно разобраться со сметами и выбрать для выполнения ремонта вполне экономичное и практичное предложение от строительной компании *Panda-VA*, запросившей за свои услуги 6300 евро. Для сравнения, другая компания предложила дому укрепить четыре козырька за 14 тысяч евро.

В итоге морально и физически устаревшие входы в дом реновированы, и теперь люди смогут попасть в свой дом, не падая и спотыкаясь о просевшие и покосившиеся ступеньки и не опасаясь, что сверху осыпется бетонная крошка.

– А у дома (у старшей по дому) новые грандиозные планы, – говорит Виктория Кураева, – активисты желают повысить сумму ежемесячных ремонтных накоплений, потому что мечтают о ремонте лестничных клеток и такой необходимой для энергосбережения дома работе, как замена окон на лестничных клетках.

Зента Щербина подтвердила, что после первых успешно выполненных работ жители останавливаться не хотят. Даже, наоборот, они только вошли во вкус!

– На будущее у нас запланировано пять важнейших для благоустройства дома работ, но каждая из них требует больших вложений, – рассуждает старшая по дому. – Например, нужно сделать дорогу к дому. Внутренние стояки водопровода и канализации, которые служат жителям уже 36 лет.

Для того, чтобы постепенно привести дом в порядок, жители планируют увеличить взносы в ремонтный фонд с 0,13 до 0,20 евро с квадратного метра жилплощади. И, что удивительно, противников у этого предложения нет. Видимо, права Зента Щербина, когда говорит, что по ходу благоустройства дома жители входят во вкус и становятся все более требовательными.

А теперь о текущих крышах...

Жители дома по ул. Иерикю, 29 тоже не сидят без дела. В этом году и они попросили управляющую компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs* организовать в их доме замену кровли. Новенькая крыша обошлась этому

РИКЮ

четырёхподъездному дому в 27 тысяч евро, работы выполнила компания *Vall*, хорошо зарекомендовавшая себя в соседних многоэтажках.

Виктория Кураева рассказывает о том, как жителям удалось собрать нужную сумму для замены кровли:

– Работа это объёмная и дорогостоящая, поэтому жители рассмотрели несколько сметных предложений от разных строительных фирм. Выбрали они оптимальный вариант от фирмы *Vall*.

Тут, надо заметить, сработала отменная репутация строителей из фирмы *Vall*. Они же меняли крышу в доме по ул. Иерикю, 33 и теперь, спустя два года после окончания работы, жители не могут на них нахвалиться. «Все выполнено точно и аккуратно, – говорит Зента Щербина, – нареканий нет!»

– После выбора строительной фирмы в доме поднялся вопрос о том, как оплачивать работы, – говорит Виктория Кураева. – В итоге около 11,5 тысяч евро жители выделили из общих накоплений на ремонт, а недостающие 16 тысяч решено было выплачивать постепенно по графику до трех лет или 36 месяцев. В итоге дом получил новую качественную кровлю, что обезопасит от дальнейшей порчи домовых конструкций, а имущество жильцов от заливания. Собственники же квартир могут рассчитаться за работы в зависимости от возможностей (люди посостоятельней могли заплатить домоуправлению сразу и забыть о расщорчке, а малообеспеченным жителям предложили возвращать деньги постепенно).

Ежемесячно это обходится жителям в дополнительных 0,15 евро с квадратного метра жилплощади. То есть затраты владельца двухкомнатной квартиры площадью 42–46 м² составят 210–250 евро за весь период.

– Конечно, это не единственные ремонтные работы, необходимые дому семидесятих годов постройки, – добавляет Виктория, – поэтому люди с нашей помощью приняли очень прозорливое решение вложить в крышу только накопленные за прошлый период средства и использовать возможность дополнительного платежа, а уже накопления на ремонты, сделанные в 2016 году, они пустили на другие необходимые работы.

А надо сказать, что такие работы дому понадобились. Например, часть общих средств жителей пущена на ремонт стремительно ветшающей системы водоснабжения. Благодаря ремонтам, выполненным в 2016 году, дом по ул. Иерикю, 29 может не бояться аварий.

Главное – желание!

О том, как в этом году обстоят дела с ремонтом кровель в Риге,

мы расспросили Валерия Шакина, опытного кровельщика и руководителя компании *Vall*. Оказалось, что большинству домов требуется замена крыши, но жители с трудом копят средства на эти работы. Кризис в коммунальном хозяйстве не закончился, считает эксперт.

– В доме по ул. Иерикю, 29 мы поменяли только само кровельное покрытие, поскольку водосточную систему жители привели в порядок уже раньше. Проблемы с крышей по этому адресу были большие, потому что старый шифер отслужил свой срок и протекал, как решето, – сообщил Валерий Шакин.

– **Какой материал строители предлагают сегодня вместо шифера, который давно признан небезопасным?**

– Мы устанавливаем на домах этернит или, как его еще называют, безасбестовый шифер. Это очень хороший, проверенный временем материал, который с течением лет становится только крепче.

– **Как так?**

– Этерниту нужно время, чтобы полностью затвердеть и прилесть к кровельным конструкциям. Зато через год-два от такой кровли только искры летят.

– **Скажите, нужно ли при замене крыши утеплять чердак?**

– В доме по ул. Иерикю жители пока не приняли решения насчет утепления чердака. Но это действительно полезное мероприятие, которое помогает дому экономить немало тепла. Но утепление чердака можно выполнить в любое другое время и даже без замены крыши (если кровля вашего дома в хорошем состоянии).

– **Как быстро нынешние кровельщики могут поменять крышу пятиэтажного дома?**

– Установка крыши при нормальных погодных условиях занимает в среднем месяц. Не беспокойтесь, пока рабочие меняют крышу, дом не ощущает никакого дискомфорта. Жители могут не бояться, что дождь польется им на голову.

– **Иногда жители боятся, что над соседями поменяли крышу, а над ними старую оставили.**

– Во время работы мы действительно сталкиваемся с такими вопросами. Но это не проблема, а курьез.

– **Надо ли жителям бояться асбестовой пыли, которая поднимается при снятии шифера?**

– Строители при демонтаже шифера работают в специальных костюмах, а жителям бояться не нужно. Старый шифер моментально вывозят на утилизацию.

– **Какую гарантию строители дают на новую крышу?**

– Скажу так, что срок гарантии по закону – два года. Но наша фир-



ма много лет работает на рынке. И если у наших бывших клиентов возникают вопросы или претензии, мой телефон всегда включен. Что касается надежности новых кровельных материалов, то производитель дает на этернит гарантию сроком в пятьдесят лет.

– **Значит ли это, что крыша может простоять полвека?**

– Даже больше, если кровельное покрытие не бить и не ломать. Но над защитой крыши работают уже не строители, а управляющие и сами жители. Важно не пускать на крышу чужаков, которые могли бы пробить покрытие, например, устанавливая телекоммуникационное оборудование. А еще, если крышу надо почистить от снега и льда, я советую всегда приглашать профессионалов.

– **Почему крышу не может почистить обычный дворник?**

– Может, но потом меня, как эксперта, приглашают проверить текущую крышу, и оказывается, что покрытие во время чистки льда прорублено топором.

– **Говорят, что в Риге необходимо менять большую часть крыш. Отчего кровли пришли в негодность?**

– Основной фактор – отсутствие ухода. Если у крыши нет хозяина, то жители всегда будут страдать.

– **Какой же уход может обеспечить управляющий?**

– После замены крыши мы напоминаем жителям, чтобы закрывали чердаки на замок и не позволяли лазить туда посторонним. А лучше всего, если управляющие ставят сигнализацию на чердачные люки.

– **Бывает, что люди жалуются управляющему на текущую крышу, а в ответ слышат: «У дома нет ремонтных накоплений на замену кровли!» Какое решение существует на такой случай?**

– Решение единственное – менять управляющего. Опыт домов по улице Иерикю показывает, что можно без проволочек заменить текущие крыши даже в случае, если у жителей нет необходимых накоплений. Главное – это желание правильно организовать работы. **В**





Рижская ассоциация управляющих приглашает НА СЕМИНАР для собственников квартир



■ Ремонтные работы в доме

- Как самостоятельно выполнить большие работы по ремонту и благоустройству
- Как выполнить полную реновацию дома с использованием средств структурных фондов ЕС

■ Куда пропадает вода?

- Возможности снижения потерь воды в доме

Опытom делятся представители предприятий и старшие по дому

**Когда: 27 сентября, в 19:00.
Где: в гостинице Apart Hotel TOMO,
ул. Раунас, 44, конференц-зал на втором этаже**

**Внимание! Количество мест ограничено!
Просьба заранее записаться на семинар по телефону 25603289 или электронной почте info@rigaa.lv**

ПЕРЕНИМАТЬ ДОМА В РИГЕ

Самоуправление одобрило новую жилищную инструкцию, важную для чиновников и всех рижан

А. ШЕВЧЕНКО

В большей части домов Латвии приватизация благополучно завершилась. Однако вот незадача, люди не спешат выполнять главное требование Закона о приватизации и не создают в своих домах товарищества с целью перенять управление в свои руки. Только после такого перенятия собственники квартир становятся настоящими хозяевами своего дома и могут в полной мере принимать решения по обслуживанию и благоустройству общего имущества. Причем уходить при этом от нынешнего управляющего не нужно! Для того, чтобы облегчить задачу жителей, Рижская дума приняла новую инструкцию по перенятию права управления домом.

Обязанность перенять управление жилым домом – одна из главных обязанностей собственников приватизированных квартир. Согласно Закону о приватизации, как только в доме закончен процесс приватизации, жители должны организовать товарищество или выбрать уполномоченное лицо и перенять у Рижской думы или государства право управления домом. Пока это не произошло, приватизация дома считается незаконченной.

После перенятия дома жители могут управлять им сами, остаться у прежнего профессионального управляющего или выбрать нового – муниципального или частного. Наемной организации можно

доверить как управление и обслуживание, так и только обслуживание дома. В последнем случае управляющим дома считается общество собственников, а нанятое домоуправление только выполняет практические задания: ведет бухгалтерию, обеспечивает санитарную уборку и т. д.

В перенятом доме жители имеют гораздо больше возможностей следить за расходом общих средств и влиять на выполнение ремонтных работ. К счастью, со временем это понимает все больше собственников.

Активисты рижских домов, желающие перенять управление своими мно-

гоэтажками, в первую очередь должны обращаться в Департамент жилья и среды (ул. Бривибас, 49/53). В этом учреждении им окажут консультацию, помогут организовать общее собрание, а затем примут документы.

Для того, чтобы и чиновники, и жители лучше понимали, как действовать для перенятия жилого дома, Рижская дума на днях приняла новую инструкцию по организации этого процесса. Если вы тоже хотите контролировать управление своим домом и сберечь общие деньги, то обязательно ознакомьтесь с этим документом. **B**

Порядок, в котором право управления жилым домом собственники квартир или уполномоченным лицам взаимного договора между квартировладельцами

1. Инструкция определяет порядок, в котором самоуправление Риги передает право управления жилым домом товариществам собственников квартир (далее – товарищества) или уполномоченным лицам, выбранным на основании взаимного договора между квартировладельцами (далее – уполномоченные лица), а также порядок, в котором такой жилой дом снимается с учета основных средств департамента собственности Рижской думы (далее – департамент собственности).

2. Департамент жилья и среды Рижской думы (далее – Жилищный департамент) предоставляет владельцам квартир консультации и методологическую поддержку по вопросам принятия владельцами квартир общих решений, а также по другим вопросам, связанных с вопросами перенятия права управления домом в соответствии с Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления, Законом о квартирной собственности, Законом об управлении жилыми домами и другими нормативными актами, имеющими законную силу.

3. Заявления о передаче прав управления жилым домом обществам собственников или уполномоченным представителям (далее – заявители) принимает департамент жилья и среды. В заявлении необходимо указать контактный телефон или адрес электронной почты общества или уполномоченного лица.

4. Департамент жилья и среды принимает заявления также о:

4.1. жилых домах, в которых приватизировано менее половины объектов приватизации в соответствующем доме и при этом соблюдены условия 51 статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления (четвертая и пятая статья);

4.2. жилых домах, в которых приватизировано не менее половины объектов приватизации в соответствующем доме и при этом не соблюдены условия 51 статьи Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления (четвертая статья)

5. Жилищный департамент требует, чтобы общество собственников приложило к заявлению копии следующих документов (с предъявлением оригинала):

5.1. документы, которые подтверждают, что все собственники квартир были приглашены на общее собрание. Таким документом служит список владельцев квартир и/или членов их семей с подписями или почтовое подтверждение о рассылке заказных писем. Если жители приняли решение о перенятии права управления домом не на общем собрании, а путем письменного опроса, можно предъявить документ, который подтверждает, что все владельцы квартир были приглашены участвовать в письменном голосовании. Таким документом служит список владельцев квартир с их подписями,

подтверждающими факт получения приглашения, или почтовое подтверждение о рассылке заказных писем;

5.2. решение общности владельцев квартир о перенятии права управления домом;

5.3. договор на управление жилым домом;

5.4. выписку из регистра членов товарищества;

5.5. доверенность о правах представительства для тех лиц, которые на общем собрании представляли собственников квартир;

5.6. заполненные и подписанные бюллетени голосования.

6. Жилищный департамент требует, чтобы уполномоченное лицо дома присоединило к заявлению копии следующих документов (предъявив оригиналы):

6.1. документы, которые подтверждают, что все собственники квартир были приглашены на общее собрание. Таким документом служит список владельцев квартир и/или членов их семей с подписями или почтовое подтверждение о рассылке заказных писем. Если жители приняли решение о перенятии права управления домом не на общем собрании, а путем письменного опроса, можно предъявить документ, который подтверждает, что все владельцы квартир были приглашены участвовать в письменном голосовании. Таким документом служит список владельцев квартир с их подписями, подтверждающими факт получения приглашения, или почтовое подтверждение о рассылке заказных писем.

6.2. решение общности владельцев квартир о перенятии права управления домом;

6.3. договор на управление жилым домом;

6.4. доверенность на право перенятия управления жилым домом, если только это не определяется договором, упомянутым в пункте 6.3. данной инструкции, или в решении общества собственников, упомянутом в пункте 6.2. данной инструкции.

6.5. доверенность о правах представительства для тех лиц, которые на общем собрании представляли собственников квартир;

6.6. заполненные и подписанные бюллетени голосования.

7. Документы, упомянутые в 5-м и 6-м пункте данной инструкции, должны быть оформлены в соответствии с требованиями Закона о юридической силе документов и правилами Кабинета министров № 916 «Порядок составления и оформления документов».

8. Департамент жилья и среды в течение двух рабочих дней информирует о полученном заявлении Комиссию по приватизации жилых домов Рижского самоуправления (далее – комиссия) и действующего управляющего жилым домом (далее – управляющий), а также высылает им копию протокола о голосовании собственников квартир.

9. Жилищный департамент требует от управляющего следующую информацию:

9.1. о долгах за управление жилым домом, накопленных владельцами и нанимателями квартир соответствующего дома;

9.2. о накоплениях, созданных владельцами жилого дома согласно отчету о фактических доходах и расходах на содержание и обслуживание жилого дома;

9.3. о долгах владельцев и нанимателей квартир за услуги, связанные с использованием помещений

9.4. о не сданных в наем квартирах и неарендованных помещениях – с указанием причин, по которым эти квартиры или помещения пустуют (например, квартира самовольно занята; по поводу этой недвижимости принято судебное решение; истек договор найма жилого помещения; помещение нуждается в ремонте и т.п.);

9.5. имеется ли судебный иск об обязательствах, не выполненных нанимателем или арендатором квартиры, которая принадлежит Рижскому самоуправлению, с указанием номера судебного дела;

9.6. о долгах владельцев и нанимателей квартир в конкретном жилом доме за выполненные, однако неоплаченные ремонтные работы, которые проведены в соответствии с решением общности собственников квартир или для устранения аварийной ситуации в соответствии с требованиями нормативных актов;

9.7. о договорах найма и аренды жилых и нежилых помещений в конкретном доме.

10. Управляющий в течение пяти рабочих дней представляет Жилищному департаменту информацию, упомянутую в 9-м пункте данной инструкции. Жилищный департамент и управляющий могут договориться о том, что необходимые документы будут высланы в электронном виде, при условии, что при этом они не потеряют юридической силы.

11. Комиссия по приватизации после получения информации, упомянутой в 9-м пункте данных правил, в течение четырех рабочих дней передает Жилищному департаменту отчет о квартирных собственностях данного жилого дома, их собственниках и нанимателях (два экземпляра), заверенную копию плана границ земельного участка, который признан функционально необходимым для конкретного дома (два экземпляра), заверенную копию выписки из Земельной книги (два экземпляра) и копию дела о кадастровом замере данного строения или копию технической инвентаризации строения.

12. После того, как к заявлению присоединены запрошенные документы, Жилищный департамент в течение четырех рабочих дней проверяет законность общего решения собственников квартир и убеждается в том, что решение было принято именно собственниками квартир, которые записаны в Земельную книгу. Также департамент проверяет, был ли необходимый для принятия реше-

Е СТАНЕТ ЛЕГЧЕ?



передаются товариществам, выбранным на основании

ния кворум и действительно ли за перенятие прав управления проголосовало необходимое количество владельцев квартир. Если заявление не соответствует требованиям Закона о приватизации (пункт 51, 51.1 и 51.2), то Жилищный департамент возвращает полученные документы и сообщает товариществу собственников или уполномоченному лицу дома о необходимости устранить констатированные недостатки и повторно передать заявление в Жилищный департамент.

13. После получения документов и информации, упомянутых в пункте 9 и 11 данной инструкции, Жилищный департамент в течение четырех рабочих дней передает заявление и соответствующие документы департаменту собственности.

14. Департамент собственности в течение четырех рабочих дней рассматривает полученное заявление и присоединенные к нему документы. Если они соответствуют требованиям Закона о приватизации, то Департамент собственности подготавливает проект распоряжения председателя Рижской думы о передаче права управления жилым домом товариществу или уполномоченному лицу.

15. Документы на жилые дома, которые состоят из одной квартирной собственности, Департамент собственности рассматривает в течение 10 рабочих дней и подготавливает акт о передаче права управления домом собственнику квартиры без отдельного распоряжения председателя Рижской думы.

16. Если заявление не соответствует требованиям Закона о приватизации, департамент собственности в течение четырех рабочих дней информирует Жилищный департамент о констатированных недостатках. В этом случае Жилищный департамент в течение четырех рабочих дней информирует общество или уполномоченное лицо о необходимости устранить обнаруженные недостатки и повторно подать заявление в Жилищный департамент.

17. После распоряжения председателя Рижской думы о передаче прав управления домом департамент собственности в течение 10 дней подготавливает акт о передаче права управления жилым домом товариществу собственников квартир или уполномоченному лицу. В соответствии с этим актом департамент собственности передает права управления домом и высылает его для подписания обществу или уполномоченному представителю, а также по электронной почте информирует управляющего о высылке акта.

18. Если в течение 60 календарных дней после высылки акта департамент собственности не получает акт, подписанный обществом или уполномоченным лицом, то решение о перенятии права управления жилым домом теряет силу и процесс передачи прав управления считается прерванным. О прерывании процесса департамент собственности письменно информирует секретариат Рижской думы, Жилищный департамент, Комиссию приватизации, общество собственников или уполномоченное лицо и управляющего. Прерывание передачи права управления жилым домом не запрещает владельцам квартир повторно подавать заявление.

19. После утверждения акта один его экземпляр в течение пяти рабочих дней высылает Жилищному департаменту, обществу или уполномоченному лицу, управляющему и Комиссии приватизации.

20. Управляющий передает обществу или уполномоченному лицу документы, связанные с управлением жилым домом, которые предусмотрены Законом об управлении жилыми домами. Также управляющий передает права и неиспользованные средства по управлению и обслуживанию жилого дома. Передача осуществляется не позже, чем в течение месяца со дня перенятия жилого дома.

21. Если в доме имеется хотя бы один неприватизированный объект, то после издания решения председателя Рижской думы Жилищный департамент договаривается с обществом или уполномоченным лицом о порядке дальнейшего управления и обслуживания неприватизированных объектов жилого дома.

22. Материальные претензии управляющего или владельцев квартир по поводу вложенных в жилой дом средств, долгах по обслуживанию и найму, а также о долгах за услуги, связанные с использованием жилыми помещениями не являются основанием для задержки с передачей права управления домом.

23. Департамент собственности в течение одного месяца после перенятия жилого дома снимает со своего учета основных средств все приватизированные квартирные собственности за исключением квартирных собственности, которые переданы в собственность до приватизации жилого дома, и соответствующие идеальные части общей собственности.

24. За выполнение инструкции отвечают Жилищный департамент, департамент собственности и Комиссия приватизации. **В**

ПОРА ВЫКИДЫВАТЬ ВЫТЯЖКИ?

Пожарные напугали всех владельцев газовых плит Латвии!

Жители Латвии обеспокоены новыми правилами пожарной безопасности, которые обязывают владельцев квартир с газовыми плитами до 2019 года избавиться от кухонных вытяжек, подключенных к общей системе вентиляции. Считается, что перекрытая трубами вентиляционная шахта становится негодной, поскольку не может спасти жителей в случае утечки природного газа или выделения угарного газа.

– Скажите, – требовали на прошлой неделе наши читатели, – правда ли, что за два года мы должны снять и выкинуть свои кухонные вытяжки или все это злая шутка?

К сожалению, шуткой тут и не пахнет. В Латвии действительно приняты новые противопожарные нормативы. Многие уже слышали, что к 2020 году каждая квартира должна быть оборудована индивидуальным детектором дыма. А еще лучше, если жители поставят по детектору в каждом помещении.

– Мы надеемся, что владельцы квартир проявят сознательность и установят детекторы заранее, не дожидаясь 2020 года, – говорит на это представитель Государственной пожарно-спасательной службы Дзинтарс Лаздиньш. – Кроме того, в квартире необходимо иметь огнетушитель.

Однако завести детекторы и огнетушители намного проще, чем отказаться от кухонной вытяжки. Согласно новым правилам пожарной безопасности, теперь кухонные вытяжки можно подключать к общей вентиляции только в том случае, если в квартире установлена не газовая, а электрическая плита.

– Увы, разработанные правила очень двусмысленны, – сообщил нам председатель Рижской стройуправы Ингус Вирцавс. – Например, неясно, как должны действовать люди, желающие подключить кухонную вытяжку по всем правилам. Следует ли им получить строительное разрешение на то, чтобы сделать отверстие в наружной стене и вывести трубу вытяжки на улицу? Или достаточно сделать в общей вентиляционной шахте дополнительное отверстие? Ответа на эти вопросы у нас нет.

Нет и ответа на вопрос о том, кто будет контролировать выполнение нового норматива. Строительное



управление утверждает, что такие проверки не входят в компетенцию строительных инспекторов. Представители ГПСС говорят, что также не ходят по квартирам. Похоже, что ситуация будет пущена на самотек, утверждают многие специалисты.

По информации LTV7, сами пожарные предлагают жителям три варианта выполнения новых правил. Можно заменить газовую плиту на электрическую, убрать вытяжку или же сделать дополнительное отверстие в вентиляционной шахте. Однако перед тем, как долбить стену, работы надо согласовать со Строительным управлением.

– В некоторых случаях жителям для таких работ понадобится строительный проект, – предупреждает Ингус Вирцавс.

Директор Института технологии тепла, воды и газа Андрис Креслинш вообще считает, что дополнительное отверстие вентиляционной шахте вряд ли улучшит ситуацию.

– Один из вариантов – вывести воздуховод от вытяжки к наружной стене. В таком случае воздух будет выходить на улицу или во двор. Есть также вытяжки, которым не нужен выход в шахту или наружу. Фильтр очищает воздух, и он снова поступает в комнату. Но эта система работает при условии, если фильтры регулярно чистятся! – объяснил он. **В**

Согласно новым правилам, к каналам естественной вентиляции многоквартирных объектов запрещено присоединять устройства механической вентиляции, если в помещении размещен газовый аппарат и нет вентиляции, которая обеспечивает постоянный обмен воздуха в помещении и отвод газа за его пределы.

СИЛТУМ-ГЕЙТ НА КУРОРТЕ

Почему поставщик услуг грозит отключить тепло жителям, а сам не работает с должниками? Узнайте, какие чудеса происходят в домах с индивидуальными договорами!

Инна ХАРЛАНОВА

Давно известно: монополисту законы не писаны. Муниципальное предприятие *Jūrmalas siltums* обклеило почти все 350 многоквартирных домов, которые у него на обслуживании, грозными предупреждениями: не погасите долги за тепло, потребленное соседом, дому светит реальная перспектива остаться грядущей зимой без отопления и горячей воды. Город-курорт в панике.

Сосед! Плати за соседа!..

О силтум-гейте на курорте поведал Евгений Богданов, член правления ООО *Dzintaru namu apsaimniekotājs*. На обслуживании этой фирмы десять домов. Вот что он, в частности, рассказал:

– Согласно предупреждению *Jūrmalas siltums* за домом на ул. Елгавас, 13 на 1 мая 2016 года значится долг в размере 29866,16 евро. В доме 46 квартир. Нехитрое арифметическое действие подсказывает: на каждую квартиру в среднем падает доля долга, который принуждает угрозой возместить монополист, аж в 650 евро! Как тут не взволноваться...

Евгений провел свое расследование. И вот что открылось. Львиную долю астрономического долга в указанном доме образовали бывшие владельцы квартир, которые за невыплаченные кредиты давно по суду утратили по искам банков свое жилье по указанному адресу. Такая история, к примеру, приключилась и с 16-й квартирой. Два года назад по итогам принудительного аукциона, на который эта недвижимость была выставлена по решению суда, квартира сначала отошла в собственность фирмы, а затем другого физического лица.

– Однако все последние два года монополист, – продолжает Евгений, – по-прежнему с упрямством, простите, козла опускает в почтовый ящик с цифрой «16» счет на оплату долга, который адресован бывшей владелице. Причем, исправно из месяца в месяц наращивая сумму за счет штрафных процентов за неуплату. И теперь этот долг с большой бородой предлагает к уплате нынешним жильцам дома, у абсолютного большинства которых совесть перед монополистом чиста...

Монополист мышей не ловит

Трудно было не согласиться и с таким доводом опытного юрмальского домоуправа:

– Бывшая владелица 16-й квартиры скопила долг перед курортным «силтумсом» в девять тысяч евро. Он образовался не за год, не за два и даже не за три... У поставщика услуги было достаточно времени, чтобы через суд взыскать свои деньги. Он этого не сделал. Теперь этот долг относится к числу так называемых «безнадежных»...

Про такие долги сделана жесткая запись в законе об управлении жилыми домами (ст. 174), которая так и озаглавлена: «Компетенция поставщика услуги». Читаем: «...обязанность поставщика услуги – уменьшить долговые обязательства, находящиеся у него на учете, на сумму долга, который возместить не представляется возможным...»

– Выходит, *Jūrmalas siltums* занимается самым настоящим должностным подлогом?! – справедливый гнев переполняет Евгения. – Вместо того, чтобы списать невозвратный долг, он его подпихивает к оплате нынешним обитателям дома – добросовестным клиентам...

С высокой долей вероятности домоуправ предположил, что по конкретному дому таким же образом «приписаны» невозвратные долги на величину более, чем в 20 тысяч евро. Для пущей убедительности он предложил нам заглянуть в очередной счет, выставленный монополистом обществу собственников квартир «Юрмала – Елгавас 13», которое переняло в свое управление многоквартирный дом на ул. Елгавас, 13. Там сумма долга значится иная (чем в листовках-извещениях, которыми обклеен дом). Она шестеро меньше! 4394,09 евро (основной долг) и 334,17 евро (штрафные санкции за своевременную неуплату)...

– Между прочим, любой подлог (тем паче должностной) – уголовно преследуемое в Латвии деяние!.. – резонно напомнил домоуправ.

О чем пишет закон?

Мы основательно проштудировали уже упоминавшийся раздел закона об управлении жилыми домами (ст.

174), где жестко очерчены границы компетенции поставщика услуг. В нем говорится, что поставщик услуг обязан контролировать платежи собственников квартир (совладельцев дома) за предоставленные услуги. Но как? Во-первых, поставщик услуги обязан готовить и выдавать справки о платежах; во-вторых, готовить извещения о наличии долга с вручением адресату; и, в-третьих, своевременно подавать иски против конкретного неплательщика в суд...

Иными словами, ничего и близко не значит в этом законе такого, что оправдывало бы монополиста в листовочном буме, посеявшем панику в масштабах целого города. Извещения-страшилки о наличии долга адресованы «на деревню дедушке». У собственников квартир этого дома на руках индивидуальные договора, и со дня постройки дома они за «горячие» услуги платят напрямую поставщику услуг. Поэтому предупреждения следовало не расклеивать в местах общего пользования, а опускать в почтовый ящик конкретной провинившейся квартиры. Однако в листовках-страшилках не только адресат не указан, но и нет и подписи должностного лица, выписавшего такие извещения, даты их издания... Сами долги указаны в виде потолочных цифр, без пояснений, как они образовались – по годам, по квартирам, ведется ли по ним судопроизводство...

– Да это филькины грамоты! – продолжает сокрушаться Богданов. – Вот чем занимается предприятие, где, кстати, держателем долей капитала в 100-процентном объеме является председатель местной городской думы Гатис Трукснис...

Профанация – стиль жизни

Впрочем, признаки откровенной профанации мы обнаружили и в других действиях монополиста. Так, мы решили выяснить: несвоевременная подача исков против должников в гражданский суд – это частный случай (как в случае с домом на ул. Елгавас, 13) или расхожее явление в деятельности курортного «силтумса»?

На первый наш запрос о том, как используется главное оружие против должников, председатель правления *Jūrmalas siltums* Валдис Витолиньш отрапортовал в мажорном духе: «В суды мы обращаемся активно...» А в ответ на второй запрос с просьбой детализировать рапорт, в ответ услышали иную, весьма минорную мелодию:



«Взыскание долгов через суд мы оставляем как крайнюю меру, потому что судебный процесс длителен и дорогостоящ. В тарифе предприятия не заложена статья расходов на издержки, связанные с судопроизводством. Поэтому мы всякий раз взвешиваем свои финансовые возможности, прежде чем принять решение об инициировании тяжбы. В бюджете предприятия на 2016 год предусмотрено увеличить расходы на эти цели...».

А какова величина дебиторской задолженности? – следующий наш резонный вопрос. И охнули, услышав в ответ: «4 877 308 евро...» Почти пять миллионов! В порядке сравнения на память пришла еще одна цифра. В ООО *Rigas siltums* на тот же день 1 мая этого года было примерно столько же долгов, но у столичного монополиста на обслуживании в 20 раз больше жилых домов! Споры нет: курортное предприятие по поставке «горячих» услуг из рук вон плохо пускало в ход свое главное оружие. Да, куда проще и дешевле обклеить дома извещениями-страшилками: а вдруг у кого-то дрогнут нервы...

Еще раз о нестыковках

Поинтересовались мы в повторном запросе у г-на Витолиньша и по поводу нестыковок денежных сумм (в очередных счетах и в страшилках-извещениях). Упомянули в качестве примера, правда, один адрес – ул. Елгавас, 13.

– Это единичное недоразумение... – поспешил отбоариться монополист. – Пусть приходят представители дома к нам в офис, разберемся...

– А дом на ул. Юргю, 12, где разница и вовсе десятикратная, а в остальных моих восьми домах, где тоже налицо нестыковки долговых сумм? Это, по утверждению г-на Витолиньша, тоже «единичные недоразумения»? – весьма резонно съязвил Богданов.

Jūrmalas siltums должен работать лучше

Мы обратились к лицензированному юристу Угису Ренгартсу (юридическое бюро *Lex MAGNUS* на ул. Бруниниеку, 22 в Риге) с просьбой прокомментировать ситуацию с листовочным бумом в городе-курорте. Предлагаем ниже его резюме.

«В Гражданском законе Латвии (ст. 1) сказано, что права используются, а обязанности выполняются с добрыми намерениями. А в ст. 169 Коммерческого закона Латвии прописано, что правлению свои обязанности следует выполнять как крепкому и заботливому хозяину. Еще одна правовая норма – ст. 4 закона о запрете на нечестную коммерческую практику – гласит: нечестная коммерческая практика запрещена. Нечестная коммерческая практика имеет место быть в случаях, когда она не отвечает профессиональной основательности. В свою очередь, коммерческая практика расценивается как не отвечающая

профессиональной основательности, если она не осуществляется на том уровне требований и основательности, на который потребитель обоснованно рассчитывает и который отвечает соответствующей хозяйственной и профессиональной деятельности в области общепринятой рыночной практики и принципам добрых намерений.

При оценке извещений, распространенных поставщиком услуги (в ситуации, когда между сторонами действуют соглашения о прямых расчетах), в которых сказано, что, если жители не заплатят долги других жителей, то не будет подключена услуга, можно сделать вывод, что в таких действиях очевидны принципы нечестной коммерческой практики. Она может быть расценена как не отвечающая принципам профессиональной основательности и как вступающая в противоречие с принципами добрых намерений. Действуй поставщик услуги профессионально, одной из предпосылок для него была бы своевременная работа с дебиторами, в рамках которой против них в случае необходимости следовали бы обращения в суд. В договорах о прямых расчетах наличествует пункт о таком праве у поставщика услуги, а также о праве применить договорные санкции в случае, если платежи поступают с опозданием.

Поставщик услуги в письме на имя журналиста газеты указывает, что обслуживает более 350 домов, а общие дебиторские обязательства исчисляются суммой почти в пять миллионов евро. Из этого можно сделать вывод, что каждый дом в среднем должен почти 13 тысяч евро. Эти данные не свидетельствуют о профессиональной работе с дебиторами. В свою очередь, извещения о том, что в случае неплаты долгов конкретным должников остальным собственникам квартир не будет подключена услуга, которая жизненно важна в зимний период, указывает на злонамеренное пользование правами и абсолютно непрофессиональную деятельность, которая запрещена законом.

Профессиональная и отвечающая закону коммерческая деятельность состоит, в первую очередь, в том, чтобы обратиться к конкретному дебитору и осуществить все необходимые действия, чтобы вернуть долги с конкретного субъекта.

Как действовать добросовестным жителям домов в такой ситуации? Непремено следует обратиться к поставщику услуги и письменно попросить информацию о должниках конкретного дома и о том, какие действия были осуществлены, чтобы вернуть долги. Следовало бы, подавая поставщику услуги письменный запрос, получить отметку о его получении, чтобы в случае возникновения спора его можно было использовать как письменное доказательство в суде. В случае, если поставщик услуги не предпринял всех необходимых действий по возвращению долга с конкретного должника, неподача услуги является противоправной. **В**

«Под воздействием температур панель расширяется и сужается, расширяется и сужается, таких циклов только в течение месяца может быть порядка 30», – констатирует профессор

КАК СБЕРЕЧЬ ЖИЛЬЕ?

Какие проблемы есть у наших панельных домов, построенных в советское время, и как их можно решить?

Лиене ВАРГА

Покупая квартиру, многие задумываются, что выбрать – старый дом или современный? На что обратить внимание при переезде? Что такое синдром больного здания и почему у вас портится настроение и ухудшается самочувствие, когда вы дома? На что нужно обратить внимание, если вы живете в панельке, построенной еще в советское время? Почему обваливаются железобетонные панели и рушатся балконы? И сколько вообще еще простоят советские дома?



Очень важен уход: профессор Таллинского технического университета Карл Ыйгер считает, что срок службы советских панелек может составить и 100 лет, если за ними правильно и своевременно ухаживать.

Эту проблему давно изучает профессор Таллинского технического университета Карл Ыйгер. Профессор нередко читает лекции для жителей, в которых объясняет, как жить в старых и новых домах и что делать, чтобы сохранить свое жилье. Иногда ученый удивляет слушателей своими выводами. Например, он считает, что иногда лучше выбрать квартиру в солидном старом доме, чем в современном.

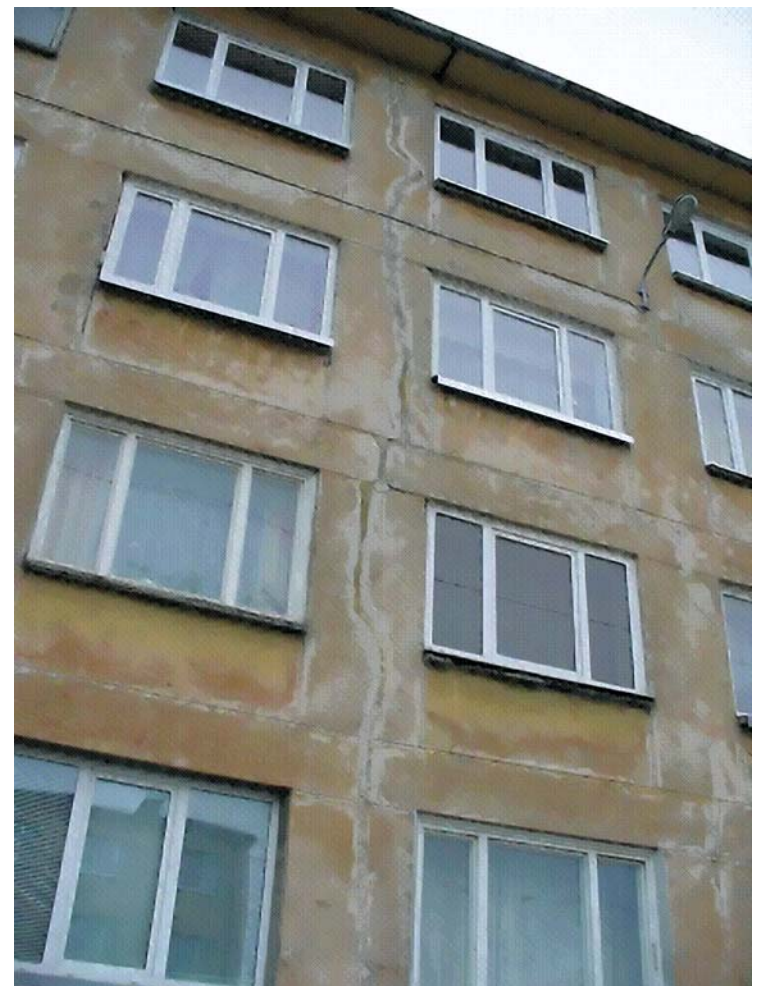
– Большинство новых современных домов – это красивый внешний вид, хорошие функциональные качества, минимальный расход энергии, – рассказал нам господин Ыйгер. – Но иногда, особенно в дешевых новостройках времени строительного бума может быть совершенно ужас-

ная планировка. Например, большая гостиная, совмещенная с кухней, как это сейчас модно. Это неудобно, потому что все запахи идут в комнату. И узкая и длинная спальня, – говорит профессор. – Туда даже не влезает двуспальная кровать!

Почему нужно утеплять?

В советское время, говорит профессор, в каждой республике Прибалтики имелся домостроительный комбинат, и дома буквально штамповали пачками. Средний темп – девять пятиэтажек за месяц. Более 100 многоквартирных панелек в год.

Основная проблема старых, построенных еще в советское время,



Трещины в бетоне: этот дом из силикатных (газобетонных) блоков – яркий пример того, что время, влага, мороз и углекислый газ делают с бетоном.

панельных домов – их неспособность удерживать тепло.

– Раньше на отоплении не экономили, и проблем не возникало, – рассказал нашей газете Карл Ыйгер. – Потом тепло подорожало, и люди стали беречь деньги. От холода и сырости поползла плесень, заговорили об утеплении. Но при утеплении очень важно позаботиться и о вентиляции. Иначе проблема с плесенью никуда не исчезнет.

Сейчас, говорит он, системы вентиляции даже порой позволяют экономить на отоплении. Современная вентиляция –

это не просто подача и циркуляция свежего воздуха – в дом поступает уже предварительно нагретый воздух, что помогает сэкономить энергию.

Чем же лучше всего утеплять дом? Профессор считает, что хорош и пенополистирол, и минеральная вата.

– С учетом того, что стены в панельных и кирпичных домах выглядят как бутерброд, то есть внутри между внешней и внутренней стеной есть утеплитель, достаточно, если на внешнюю стену поставят еще один слой утеплителя, – говорит профессор.

Продолжение на стр. 12. →

НАСЛЕДСТВО ПРЕВРАЩАЕТСЯ

Как действовать, когда после смерти человека его квартиру делят между вдовой и детьми от первого брака?

Илона МИЛЛЕР

Галина Грищенко после смерти супруга Бориса больше не чувствует себя в их общей квартире как дома. На имущество претендуют многочисленные потомки покойного. Более того, дети и внуки Бориса настаивают, чтобы квартира была продана. «А ведь жилье мы приватизировали в том числе и на мои средства! – сокрушается сегодня Елена. – Как же вышло, что на старости лет мне нужно уходить на улицу?»

В Латвии люди нередко разводятся и заключают второй брак. Далее они покупают совместную недвижимость, однако по незнанию не оформляют документы так, чтобы вдова или вдовец, пережившие супруга, могли сохранить дом или квартиру. К сожалению, такова история и Галины Грищенко.

– Я повстречала Бориса, когда перебралась в Ригу из своего колхоза. Я тогда работала кондуктором, а он был одинокий человек. Подошел ко мне в транспорте, и – считайте, что уже и не отходил до конца жизни, – рассказывает Галина.

Первая жена Бориса умерла в 1996 году, и ко времени встречи с Галиной мужчина жил в трехкомнатной квартире вместе со старшим сыном. Правда, семья старшего сына вела отдельное хозяйство, даже еда у Бориса с родственниками была отдельная. А младший сын к тому времени тоже женился и переехал к супруге.

– Борис настоял на размене квартиры, при этом нам досталась однокомнатная квартира по ул. Пурвциема в Риге, – говорит Галина. – Сыновьям же Борис дал по 3000 латов, оставшиеся от доплаты, да еще и землю на них переписал, оставшуюся после смерти первой его супруги.

Новую квартиру на ул. Пурвциема супруги Грищенко приватизировали в 2000 году. При чем было решено записать ее на Бориса. Но поскольку у самого мужчины уже не было ни сертификатов, ни особых доходов (что подтверждает справка от Государственного агентства социального страхования), то нужные для приватизации сертификаты на имя Бориса покупали на общие деньги.

– Мы семейного бюджета вообще не делили, – говорит теперь вдова.

И вот настал печальный день 9 сентября 2015 года, когда Борис умер. Почти сразу после этого начался и раздел наследства – квартиры, записанной на имя покойного.

– К тому времени старший сын Бориса уже умер, поэтому его долю унаследовали внуки. Два парня получили по 1/6 квартиры. Младший же сын до сих пор не считает нужным претендовать на положенную ему 1/3 часть квартиры, потому что у него большие долги и судебный исполнитель все равно отберет это имущество, – рассказала Галина.

Сама вдова получила 1/3 часть квартиры, хотя считает, что это несправедливо. Ведь квартира была все равно что общая! Но Галина не слишком волнуется насчет того, кто записан собственником имущества в Земельной книге. Она боится потерять не право собственности,

а право пользования квартирой. Ведь сегодня часть наследников настаивает на том, чтобы квартира была продана.

– В таком случае я получу только 1/3 часть стоимости жилья, – понимает Галина. – Этого не хватит, чтобы купить даже каморку. Куда же я пойду?

Вдобавок сегодня Галина получает от домоуправления квитанции, в которых плательщиками значатся все четыре совладельца квартиры – она, оба внука Бориса и, как ни странно, сам Борис (на имя усопшего все еще записана 1/3 часть имущества, не востребованного законным наследником – младшим сыном). Однако платить за все коммунальные услуги приходится только самой Галине. Справедливо ли это, спрашивает она.

На вопросы нашей читательницы отвечает юрист Александр Кведарс (kvedar@gmail.com).

Сейчас, почти через год после смерти владельца квартиры, может ли вдова требовать пересмотра долей? Как доказать, что она участвовала в приватизации? Можно ли доказать, что квартира, полученная Борисом до брака, но приватизированная уже в браке, была совместной собственностью? В какой именно момент и каким способом вдовец или вдова должны требовать раздела имущества, чтобы сначала получить 1/2 часть совместной собственности, а потом уже 1/3 от наследства, оставленного покойным? Возможно ли теперь доказать, что 1/2 квартиры изначально принадлежала Галине, и требовать еще 1/3 от второй половины? Нынешние доли внуков уже внесены в Земельную книгу.

Может ли вдова потребовать, чтобы дело о наследстве было пересмотрено и ей выделили 1/2 общей собственности, а также 1/3 часть оставшегося имущества, как наследнице мужа?

– На данный момент, когда имущество покойного супруга уже разделено и пройдены все этапы оформления (а именно: вдова подала необходимые документы нотариусу, выразила волю принять наследство, получила свидетельство о



наследовании, не выразила свои возражения, зарегистрировала наследство на свое имя в земельной книге) пересмотреть наследственное дело нельзя.

Однако другим читателям следует помнить, что в случае, если имущество приобретено во время брака, без каких-либо оговорок, то оно считается совместным имуществом супругов. В случае, если имущество приобреталось за средства обоих супругов при разделе наследства переживший супруг может подать нотариусу заявление с просьбой выделить его супружескую долю (в этом случае – половину квартиры). Если супруг выделил свою долю и никто из наследников не высказывает претензий, то супруг сохраняет за собой свою долю и еще получает часть имущества в качестве наследства. В данном случае Галина могла получить большую половину квартиры.

Но выделить супружескую долю из наследства не так-то просто. Для выделения необходимо документально доказать, что переживший супруг также участвовал в приобретении этого имущества. Например, перечислял деньги либо приватизационные сертификаты именно для приобретения конкретного имущества. Важно: сохранились ли у вдовы такие документы!

Данное заявление переживший супруг подает сразу после открытия наследственного дела. Обычно нотариус, самостоятельно ознакомившись со всеми документами, предлагает пережившему супругу подать такого рода заявление. Отмечу, что нотариус может выделить супружескую долю только тогда, когда остальные наследники не возражают. Если хотя бы один наследник против выделения супружеской доли, то переживший супруг имеет право обратиться в суд и отстоять свою точку зрения.

Младший сын Бориса не хочет наследовать положенную ему 1/3 квартиры. Может ли в таком случае эту часть унаследовать сын этого человека, внук Бориса?

– Нет, согласно закону, пока живы вышестоящие наследники, нижестоящие принять наследство не могут. К примеру, умер отец и в наследство детям оставил квартиру. У него остались два сына и у каждого из сыновей по одному ребенку. Один сын подал заявление нотариусу и выразил волю принять наследство. Второй по личным соображениям не захотел это делать. В таком случае, вся квартира достанется тому сыну, который заявился в качестве наследника. Отказаться от наследства в пользу конкретного человека также нельзя. Можно только либо принять наследство либо не принимать его вовсе.

Что произойдет с 1/3 квартиры, на которую имеет право младший сын, но которая пока остается невостребованной, если в ближайшее время младший сын все-таки не подаст заявки на наследство?

– Насколько я понимаю, все сроки подачи документов уже прошли. Поэтому данная часть квартиры должна быть пропорционально разделена между теми наследниками, которые приняли наследство. В данном случае, раз Борис не оставил завещания, наследование происходит по закону. В первую очередь наследуют супруг и дети умершего. Затем уже родители, бабушки, дедушки, братья сестры и т.д. Перескочить очередь наследования нельзя. Поэтому, если у

АЕТСЯ В ТРАГЕДИЮ!



умершего есть дети и супруга, то в первую очередь наследство получают именно они. Внуки умершего не могут унаследовать имущество, пока живы дети умершего. Даже если кто-то не захотел получить наследство, его доля будет распределена между заявившимися детьми и супругой. В данной ситуации это значит, что доля младшего сына Бориса будет разделена между Галиной и двумя его внуками. Каждый получит дополнительно по 1/3 квартиры.

Кто должен оплачивать счета за квартиру, находящуюся в общей собственности, если ею пользуется только вдова? Как потребовать раздела счетов?

— За счета и долги квартиры отвечает собственник, а не пользователь. Если у квартиры несколько владельцев, то каждый из них должен расплачиваться за обслуживание и коммунальные услуги пропорционально своей доли. Галине необходимо обратиться в местное домоуправление, подать имеющиеся документы и попросить разделить счета.

Что делать, если наследник, получивший всего 1/6 часть квартиры, настаивает на продаже квартиры? Какая процедура необходима для такой продажи? Как Галина может защитить свои права?

— Согласно закону, если у одной вещи несколько собственников, это считается совместной собственностью. Совладельцы равны друг перед другом вне зависимости от размера принадлежащей доли. Также по закону никто из собственников не обязан оставаться в общей соб-

ственности. Поэтому каждый из собственников может настаивать на продаже всего имущества целиком. Есть несколько вариантов, как решать данные ситуации.

■ Собственник 1/6 части имущества, раз он хочет получить деньги за свою долю и избавиться от нее, предлагает кому-либо из собственников выкупить его долю.

■ Собственник 1/6 части сам хочет завладеть всей квартирой и всем сособственникам предлагает выкупить их доли квартиры.

■ Все владельцы договариваются, что квартира продается и вырученные деньги делятся пропорционально между всеми.

■ Квартира продается в принудительном порядке через суд, если собственникам не удалось мирно договориться. Конечно, в таком случае это не выгодно для владельцев, потому что квартира будет продана с аукциона, а значит, выручить за нее полную стоимость едва ли получится.

Увы, в законе нет механизма, который позволяет препятствовать разделению совместного имущества. Поэтому, если даже один из собственников с самой маленькой долей квартиры хочет ее продать, у него есть все на то права.

Как действовать супругам, если квартира приватизирована и записана на одного из них, чтобы в случае смерти супруга-владельца квартиры оставшийся в живых супруг не остался на улице?

— Если квартира записана в Земельной книге на одного супруга, но была приобретена в браке, то в любом случае она считается совместной. В таком случае пережившему супругу причитается его доля (1/2 квартиры).

Однако надежного способа защиты пережившего супруга нет. Если бы умерший оставил завещание, в котором завещал все имущество своей жене, то доля неотклоняемых наследников — детей — сократилась бы в два раза. Как видите, внуки покойного унаследовали бы только по 1/12 квартиры. Галина могла бы договориться о выкупе этих долей, стать единственным собственником и выйти из сложившейся ситуации с наименьшими потерями. Также умерший мог переписать квартиру на жену, заключив с ней договор дарения. Но что в первом, что во втором случае, неотклоняемые наследники имеют право получить причитающееся.

Неотклоняемых наследников можно отстранить от наследства завещанием, указав причину. К примеру, сына можно лишить наследства, если он ведет расточительный образ жизни, плохо от-

носится к отцу, а семьи как таковой не было. Эти причины должны быть правдивыми и при возможности подкрепляться доказательствами. В таком случае, неотклоняемым наследникам, отстраненным от наследства, придется через суд доказывать свою точку зрения и право на часть квартиры. Однако у Галины были бы шансы сохранить за собой все 100% собственности.

Можно ли при жизни заключить с супругом договор содержания, чтобы неотклоняемые наследники не могли после смерти владельца квартиры делить или продавать недвижимость?

— С супругом можно заключить договор содержания. Данный договор предполагает, что человек, которому оказывается содержание, передает тому, кто его содержит, либо деньги, либо какое-либо свое имущество. Это делается в качестве компенсации за полученное и оказываемое содержание и уход. Если умирает человек, который оказывал содержание, то его обязанности переходят на его собственным наследников, которые приняли наследство.

К примеру, Галина заключила бы с супругом договор содержания и оказывала ему уход. По договору, после смерти мужа Галина получила бы зарегистрированную на Бориса квартиру в собственность. В таком случае она сохранила бы жилье, но все равно не избавилась бы от права наследников требовать денежную компенсацию за наследство. Галине пришлось бы выплатить наследникам их долю в деньгах. Если бы отдать эту сумму не было возможности, то наследники могли подать на вдову в суд, взыскать дог и продать имущество должника, то есть оставшуюся квартиру.

Как видите, раздел недвижимости, оставленной в наследство, это очень тяжелый процесс, поэтому многие нюансы супругам нужно предусмотреть заранее. Для этого они могут прийти на консультацию к нотариусу или юристу, который и предложит наилучшее в их положении решение. **В**

КАК МЫ ДЕЛИЛИ НАСЛЕДСТВО...

✉ *«Я живу за Ригой. Недавно со мной произошла история, которой я хочу поделиться со всеми читателями «Делаем вместе!», чтобы предостеречь их.*

Несколько лет назад после смерти мамы я получила в наследство часть старого дома на окраине. Этим домом мама владела совместно со своими сестрами, каждой принадлежало по 1/3 имущества. К сожалению, отношения между сестрами были не слишком хорошими, а в последнее время мы совсем потеряли общий язык и даже не могли договориться о том, как использовать дом.

Все закончилось тем, что я воспользовалась своим правом требовать продажи общего имущества и раздела денег. Мне казалось, что так будет лучше.

По решению суда дом был выставлен на аукцион. На первых торгах желающих на это имущество не нашлось, а перед вторыми торгами судебный исполнитель разослал нам, совладельцам, предложение выкупить доли других собственников

самостоятельно. Я обрадовалась, что могу заплатить тетям и спокойно владеть всем домом, поэтому подала заявку и перечислила деньги судебному исполнителю.

Однак вскоре после этого наш старый дом сгорел. Я уверена, что его подожгли родственники, только бы не отдавать мне. Теперь судебный исполнитель не возвращает мне деньги, хотя еще не внес мое право собственности в Земельную книгу. Я заплатила тысячи евро, а стала хозяйкой груды сгоревших балок, которые теперь нужно убирать. А земля под домом принадлежала самоуправлению, так что у меня теперь нет ни имущества, ни денег. В полиции говорят, что я могу требовать возмещения ущерба от виновника пожара, но искать поджигателя никто не спешит.

Я полагаю, что должна была предусмотреть такой поворот конфликта и заранее застраховать дом. Вот как бывает, когда делишь имущество с родственниками!»

Майя

КАК СБЕРЕЧЬ ЖИЛЬЕ?

← Начало на стр. 9



Тяжелый козырек: чтобы не было угрозы обрушения, его укрепили.

Особенно, по его словам, страдают жители кирпичных домов, где утеплитель со временем оседает вниз и на верхних этажах его порою вообще нет. В таком случае проблему прекрасно решают 20 см, к примеру, каменной ваты, прикрепленной на фасад здания.

Конечно, добавляет он, есть еще один вариант: при помощи шприца пустоты в кирпичных фасадах здания заполняют пенополиуретаном, и здание лучше сохраняет энергию. Но полностью заполнить все пустоты невозможно, поэтому вариант с дополнительным слоем утеплителя на фасаде профессору кажется лучше.

При строительстве новых домов их сразу же утепляют, чтобы потом не было проблем, – говорит Карл Ыйгер. – В новых кирпичных домах слой утеплителя между стенами не 6 см, а уже гораздо больше. Утепление ведь нужно не только зимой – летом в неутепленных домах очень жарко, а дополнительный слой утеплителя сохраняет приятный климат в квартирах.

Сюрприз на голову

Еще одна немаловажная проблема – балконы. Точнее, их конструкции, которые со временем разрушаются.

– Один человек построил на балконе баню! – рассказывает профессор. – Очень часто люди загромождают балконы всякими вещами и мебелью. Не задумываясь о том, что, случись что, нужен будет экстренный доступ к конструкциям.

Карл Ыйгер считает, что нужно провести анализ всех балконов в домах советской постройки и изучить, в каком они состоянии.

– Но ни одна служба все балконы проинспектировать не сможет, – подчеркивает он. – Нужно чтобы правление каждого дома само проверило, в каком состоянии их балконы. Особое

внимание следует обратить на железобетонные панели лоджий и коррозию их арматуры.

Некоторые балконы, добавляет профессор, уже просто в катастрофическом состоянии и могут обвалиться в любой момент!

– Вариантов, что можно сделать с аварийными балконами, несколько. Первый – снять их вообще и поставить металлическое ограждение. Второй – отремонтировать их или укрепить при помощи дополнительных колонн. Третий – снять старые и поставить новые, – перечисляет Карл Ыйгер.

Вековое качество

Каков же вообще срок службы панельных домов? Профессор считает, что, как минимум, 100 лет.

– 50 лет, о которых часто говорят, это срок службы по проекту, – поясняет он. – Но 50 лет для бетона, если за ним ухаживать, это ерунда. Усредненный срок службы панельных домов из железобетонных конструкций – более 100 лет!

Но, например, за отдельными частями дома нужен особый уход. Помимо вышеупомянутых балконов стоит обратить внимание на козырьки у входа дома, которые тоже порой

держатся на честном слове, и на наружные плиты стены.

– Они из-за коррозии арматуры могут начать отваливаться, – предупреждает профессор. – Пока домов в страшном состоянии в нашем регионе нет, но в скором времени, если за фасадами не ухаживать и игнорировать проблему, могут появиться.

Еще одна опасность – сосульки. Это тоже от большой теплопроводности кровли и непродуманности карниза крыши.

– Тепло из верхних квартир поднимается на крышу, и там снег тает, – рассказывает профессор. – А на карнизе он замерзает. В итоге – сосульки. В некоторых районах я видел stalactites длиной в шесть метров – это получается аж на два этажа вниз!

Дыхание разрушает железобетон

В неутепленном доме, по словам профессора, живущие там люди могут стать причиной разрушения бетонных панелей.

– Люди дышат, выдыхают влагу и углекислый газ. Влажность увеличивается и при стирке белья. Она вкуче с углекислым газом выходит изнутри дома и воздействует на бетон. И если в течение многих лет блок из легкого бетона увлажняется изнутри, то начинаются разные повреждения. Из-за разницы температур внутри и снаружи влага замерзает и расширяется, панель растрескивается, – рассказывает Карл Ыйгер.

Особенно часто это происходит осенью или весной, когда днем может быть плюсовая температура, а ночью – минус.

– Под воздействием температур панель расширяется и сужается, расширяется и сужается, таких циклов только в течение месяца может быть порядка 30, – констатирует профессор. – В итоге если в течение нескольких лет панель играет, играет, играет,



Буквально на честном слове: Отваливающиеся панели в многоквартирном доме.

800 кг весит в среднем один балкон, и если он упадет, к примеру, с высоты четвертого этажа, мало кому не покажется.

то в конце концов на ней могут появиться трещины, и поверхность рассыпается.

Сам себе энергетик

Тенденции таковы, что вскоре каждый дом должен будет стремиться к нулевому потреблению энергии. Это значит, что каждое товарищество должно будет придумать варианты, как обеспечить себя электричеством и отоплением.

– Вариантов много, – говорит Карл Ыйгер. – Солнечные панели снабжают дом электричеством и энергией для подогрева воды. Можно поставить ветрогенераторы. Или использовать

термосопротивление наружных окон низкое, конденсату некуда деваться, дом становится «большим». Плохой микроклимат – и трудоспособность человека падает.

– Например, летом может быть так жарко, что просто невозможно в квартире находиться, – говорит профессор. – Человек не может спать как следует, а если рядом еще стройка или оживленная улица, то и окно не открыть. При отсутствии нормальной вентиляции получаем загрязненный воздух, который не циркулирует.

Также на микроклимат может влиять и выделение вредных химических веществ из стройматериалов и новой мебели.



Опасность над головой: иногда балконы находятся в таком ужасном состоянии, что их нужно срочно приводить в порядок, чтобы не случилось трагедии.

подземную тепловую энергию. Дополнительную энергию можно принимать и из воздуха – на дом со стороны улицы ставят специальные устройства.

Сейчас, добавляет он, энергию можно принимать и из воды. Например, как в музее Летной гавани – сделали половое отопление, а трубы идут прямо в море. Море же даже зимой тепло. И при его помощи в здании морского музея стабильно держится температура 21–22 градуса.

– Если у вас есть неподалеку озеро, то можно использовать энергию и оттуда, – говорит профессор. – Конечно, при помощи воды всю потребность в энергии многоквартирного дома покрыть не удастся. Но надо использовать и землю, и воздух, и солнце.

Потому что, поясняет он, сейчас ЕС требует, чтобы энергопотребление каждого дома стремилось к нулю. Затем, по планам, оно должно уже равняться нулю. А дальше каждый дом должен производить столько энергии, чтобы еще оставалось на продажу!

Когда дом заболел

Также в Европе существует такое понятие, как синдром больного здания. Это когда нет хорошей вентиля-

– Бывает, что линолеум кладут прямо на влажный бетон, и в воздух выделяются ядовитые химические компоненты, – рассказывает профессор. – Отделочные материалы и краски – тоже тот аспект, на который нужно обратить пристальное внимание при ремонте или покупке квартиры в новом доме. Если застройщик сэкономил или бригада использовала некачественные материалы, то люди, живущие в квартире, будут долго мучаться и не понимать, почему у них ухудшилось самочувствие.

Еще бывает так, что квартира выходит на солнечную сторону, и летом там просто невозможно находиться, потому что в окна постоянно светит солнце и очень жарко.

– Вентиляция очень важна! – подчеркивает профессор. – Одному человеку нужно 10–11 литров свежего воздуха в секунду. Два человека в помещении, следовательно, в два раза больше!

Многое зависит и от шумоизоляции. В панельных домах сосед чихнет, а вы ему через стенку желаете здоровья. В новостройках, по словам профессора, сейчас лучше, но все равно иногда ошибки бывают. **B**