

**Делаем
ВМЕСТЕ!**

**НОВАЯ ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ:
как жителям получить
миллионы ЕС?**

Стр. 12



**В ДОМЕ ПРОБЛЕМЫ С ТЕПЛОМ?
Читайте, куда жаловаться и какая
помощь вам положена!**

Стр. 6–7

№10 (98), октябрь 2016 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ СНИЗИЛАСЬ В 340 РАЗ!

Уникальный опыт дома
в Риге, который терял
по 250 кубометров
воды в месяц,
но решил проблему!

**Хотите знать, как снизить
потери воды в вашем доме?**

Приходите на семинар
Рижской ассоциации
управляющих 25 октября!

Подробнее на стр. 4–5

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ?

Вашему дому нужна новая крыша,
хорошие окна или косметический ремонт в подъездах?

Рассказываем, как действовать собственникам квартир! **Стр. 8–9**

Utori ПРОДАЖА И ДОСТАВКА
СТРОИТЕЛЬНЫХ
СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, ЛИСТЬЕВ И СНЕГА:
Очистка территорий, подвалов и помещений.

ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ: на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN, Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**
СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

WWW.SIGNALIZACIJA.LV

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, ул. Каниера, 13
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avoti**, ул. Авоту, 31. к2
 - Территориальный центр **Ķengaraga krasts**, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Pļavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр **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 10 ноября

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

ОТОПЛЕНИЕ – НА 14% ДЕШЕВЛЕ



Тариф на теплоснабжение в Риге в октябре остается самым низким среди тарифов, действующих в странах Балтии. Об этом сообщила Линда Ренце, представитель Rīgas siltums.

Тариф на отопление в Риге сохраняется на уровне 40,68 евро за мегаватт-час (без учета НДС), что на 14% меньше, чем годом ранее. Подсчеты показывают, что в

Таллине тепло дороже на 23%, а в Вильнюсе – на целых 24%. Тарифы остальных больших городов Латвии также выше, чем рижский.

Согласно доступной информации о стоимости природного газа, в ноябре и декабре тариф на отопление в Риге не повысится, даже, наоборот, понизится. Предполагается, что в последние месяцы года тепло будет стоить 39,93 евро за мегаватт-час. **B**

В ПЯТЬ РАЗ БОЛЬШЕ СЛУЧАЕВ ВОРОВСТВА!

С наступлением осени и темного времени года, воры в пять раз чаще навещают квартиры честных граждан, а также коммерческие помещения. Об этом сообщили эксперты компании Koblenz drošība.

Ворам особенно полюбили районы частных домов, хутора и гостиницы, считают специалисты в сфере безопасности.

– Когда вечера становятся длиннее и темнее, воры чувствуют себя в безопасности, – говорит Райвис Теринкс, представитель охранной компании. – Если в доме или квартире не горит свет, это сигнал для грабителей – хозяина нет дома, поэтому никто не помешает им проникнуть в частную собственность. На руку преступникам и скудное освещение наших улиц. Иногда воры доходят до такой дерзости, как ограбление квартир и домов, в

которых без присмотра взрослых оставлены дети. Хоча напоминать родителям о таких рисках и попросить их самим действовать осмотрительнее и объяснить детям, как они должны вести себя одни дома. Дети должны уметь закрыть дверь и не открывать посторонним лицам, а также не разговаривать с чужаками, которые позвонили в квартиру.

Предприятие напоминает владельцам частных домов о необходимости освещать дом в темное время суток, а самоуправления – о том, что нужно вовремя включать уличные фонари во всех районах.

Кстати будет сказать, что эксперты по безопасности каждую осень сталкиваются с тем, что агрессивность людей в это время года увеличивается. Люди начинают странно себя вести, нарушать правила общественного порядка. По этой причине любой владелец жилья должен заранее серьезно побеспокоиться о безопасности своей квартиры или дома. **B**

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: **29720081**

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

**ТЕПЛОНОСИТЕЛЬ
STATERM**

ДЛЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ

- Не замерзающие до -40°C
- Надежная защита от коррозии, накипи и ржавчины

ИОННЫЕ ОТОПИТЕЛЬНЫЕ КОТЛЫ

STAFOR

- Безопасные • Универсальные
- Экономные • Малогабаритные
- Экологичные

STAFOR

ул. Кулдигас 53а, Рига

Тел./факс: 67603399

Моб.: 26408999, 29219954

WWW.STAFOR.LV



ЗАДОЛЖАЛИ ОКОЛО ДВУХ МИЛЛИОНОВ

В этом сезоне предприятие *Rīgas siltums* разослало клиентам около 30 тысяч писем-предупреждений о долгах, однако жители столицы до сих пор не расплатились за тепло на сумму около двух миллионов евро.

В целом платежная дисциплина рижан в этом году остается удовлетворительной, по сравнению с прошлым годом число должников и объем долгов существенно не повысился. В *Rīgas siltuma* сообщили, что продолжают мониторинг проблемных клиентов и рассылку предупреждений. В таких письмах жителям сообщают, что за домом образовался долг и предлагают выяснить его причины. В

этом году выслано около 30 000 таких писем, что, впрочем, на 6000 писем меньше, чем в прошлом сезоне.

Отправляя жителям предупреждение, *Rīgas siltums* рассчитывает, что владельцы квартир включатся в процесс управления домом, будут общаться с управляющим, следить за оплатой общих счетов дома и настаивать на том, чтобы управляющий вовремя начинал работу с должниками.

Также поставщик тепла на днях выразил благодарность тем пользователям и владельцам зданий, которые своевременно расплачиваются за потребленную теплоэнергию и таким образом обеспечивают жителям непрерывную поставку услуги и комфортное проживание в квартирах.

Лучшие плательщики в этом сезоне – это домоуправления *Rīgas pilsēt-būvnieks* и *Rīgas namu apsaimniekotājs*, а также кооперативные общества владельцев *Zasulauks, Pļavnieki, Lāčplēsis, Bāka-2, Zinātne, Pleskodāle, Ziemeļblāzma, Staburags, Imanta* и *Lielupe-21*. **В**

В РИГЕ ПРОМОЮТ ВОДОПРОВОД

Предприятие *Rīgas ūdens* начало большой проект по промывке водопровода в столице. Первым делом на днях промыли несколько участков магистральных труб в районе насосной станции Заклюмуйжа. Программа будет длиться до 2020 года и затронет весь город.

Как сообщил Артур Муцениекс, представитель *Rīgas ūdens*, в результате промывки улучшится качество воды в кранах рижан, а вероятность того, что вода в наших кранах станет мутной будет снижена до минимума.

В районе Заклюмуйжи водопровод промывали в течение трех дней, затем такие же работы начались в районе Ремберги. Первый этап промывки сетей в Балтээзерсе завершится в середине ноября. Упомянутые работы

затронут магистральный водопровод на участках от насосных станций до распределительных пунктов в самой Риге. Общая протяженность труб, которые предстоит промыть, составляет 27,8 километров.

Муцениекс сообщил, что клиенты *Rīgas ūdens* должны считаться с возможными перепадами давления в водопроводе, а также с кратковременным помутнением воды. Но водителей наверняка порадует то, что дорожное

покрытие во время работ повреждено не будет.

Промывку водопровода в Риге проводит немецкая компания *Hammann*. Смесь воды и воздуха специальные устройства смывают со стен труб все осадки, накопившиеся в водопроводе за многие годы. Именно из-за этих осадков у нас из кранов иногда течет ржавая вода.

Немецкая методика не вредит сетям и дает лучшие результаты, чем все технологии, которые применялись ранее. Всего *Rīgas ūdens* обслуживает около 1500 километров водопровода. Сначала промывке подвергнут трубы на правом берегу Даугавы, а потом постепенно охватят и левый берег. **В**

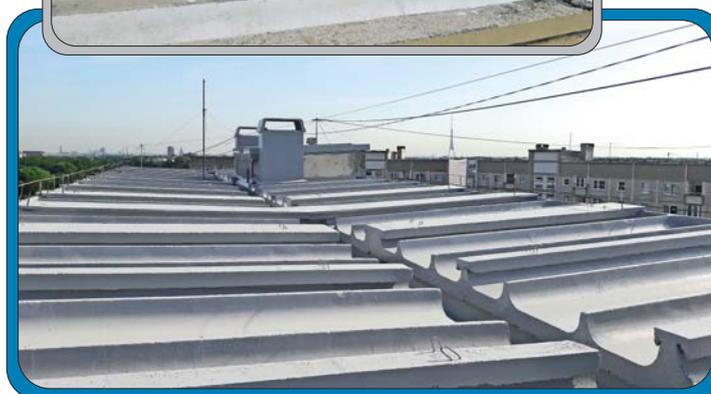
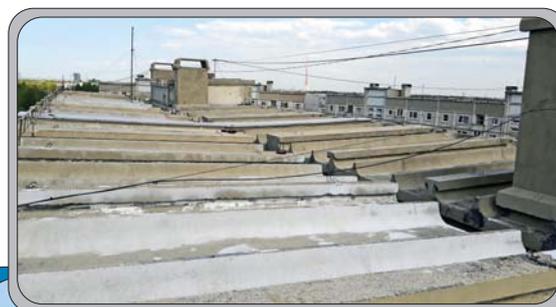
BUILDING HOUSE

ООО «BUILDING HOUSE» занимается гидроизоляционными работами с 1998 года, а также продает, жидкие полиуретановые гидроизоляционные материалы фирмы «ТЕСНОПОЛ» (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: «ТЕСНОПОЛ»



ООО «BUILDING HOUSE»

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

Э-почта: info@buildinghouse.lv

НАЧАЛАСЬ ПОДПИСКА!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении *Latvijas pasts*

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро

В 2017-м году мы будем с вами КАЖДЫЙ МЕСЯЦ



Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.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

КОРРЕКЦИЯ ВОДЫ – 0,2

Как разрешить спор с *Rīgas ūdens*, заменить в доме трубы и побороть потери воды? Опыт дома по ул. Лемешу, 17 в Риге

Лиене ВАРГА

В октябре Рижская ассоциация управляющих проводит информационный семинар для владельцев квартир на тему «Как уменьшить потери воды в вашем доме?» Как известно, среднестатистические потери воды в наших многоэтажках составляют около 20% в месяц. Это значит, что каждый добросовестный жилец вынужден оплачивать как минимум на 1/5 больше воды, чем в реальности потребляет. Как быть с этой проблемой? Сегодня мы знакомимся с уникальным опытом дома по ул. Лемешу, 17 в Болдерае.

Шоковая терапия

В далеком 2008 году коррекция воды в доме по ул. Лемешу, 17 доходила до 63%.

– Мы теряли по 260 кубометров воды в месяц, – говорит старший по дому Вячеслав Кузин. – То есть жители сдавали сведения о расходе 250 кубометров воды по квартирным счетчикам, а плату за остальную воду домоуправление раскидывало по квартирам в виде дополнительных счетов.

Однако даже эти чудовищные цифры переплаты не трогали жителей настолько, чтобы самим взяться за дело. Причиной общего пробуждения послужило другое, а именно: смета домоуправления на ремонт канализации на сумму в 47 тысяч евро. Получив такой ремонтный план, собственники квартир всполошились.

– Мы сошлись на общее собрание, и я представителем домоуправления прямо сказал: «Вы что, с ума сошли? За такие деньги можно пять домов отремонтировать!» – вспоминает Кузин.

Теперь жители стали хозяевами

Тогда жители проголосовали против таких трат на новые трубы, а заодно и создали товарищество *17 Bolderāja*. Оформив все нужные документы, они заключили с домоуправлением договор уже как полноценные хозяева дома, имеющие право давать указания управляющему.

Теперь надо было самим решать, как улучшать жизнь дома. К 2010 году жители вносили в накопительный фонд всего по 0,02 лата в месяц с квадратного метра.

– Но я на общем собрании сказал: «Те, кто вносит по 0,02 лата, и относятся на эти два сантима!» – говорит старший по дому. – Тогда жители меня поддержали и согласились увеличить накопления до 0,15 лата или 0,21

евро с квадратного метра в месяц. При этом такие взносы мы делаем только в теплое время года, а когда в доме подключают отопление, то плата в ремонтный фонд снижается до 0,08 евро.

Первым делом при самостоятельной жизни жители утеплили торец дома и поставили на лестничных клетках новые окна. Это было сделано для экономии тепла.

– А дальше мы взялись за всем надоевшую коррекцию. У нас было два варианта: либо начинать работу с замены трубопроводов, либо с установки точных счетчиков в квартирах. Жители проголосовали за второе решение и постановили каждую квартиру оборудовать счетчиками нового поколения.

Между прочим, в домоуправлении жителям подсказали компанию *Sistemserviss* под руководством Александра Иванова, услугами которой дом впоследствии остался доволен. Фирма всего за неделю-другую поставила в квартирах пятиэтажки 180 новых счетчиков, а расплатились жители из общего накопительного фонда, в котором было около 10 000 евро.

«Я почувствовал себя королем!»

– Мы надеялись, что победим коррекцию при помощи простых, но точных счетчиков без дистанционного считывания показаний. После того, как во всех квартирах появились одинаковые приборы, мы установили на лестничной клетке специальный ящик для квитанций, чтобы людям не приходилось бегать с ними в домоуправление. В первые месяцы коррекция воды сократилась с 60 до 2% в месяц. Я почувствовал себя настоящим королем! – признается Вячеслав. – Но через полгода смотрю – коррекция снова 20%. Я тогда был в ужасе, что делать? Ведь я людям пообещал, что наведу в этом деле порядок! Огорченный Вячеслав пошел к соседке,



В этом году в доме реновированы все входные узлы!



Вячеслав Кузин, старший по дому на ул. Лемешу, 17

попросил – «Покажи-ка свой счет за квартиру». Стал проверять насколько указанные в счете данные соответствуют реальным показаниям водометров и обнаружил, что счетчик намотал 100 кубов, а хозяйка квартиры оплатила только 85 кубов.

– То есть человек потреблял пять кубометров в месяц, а ради экономии записывал в квитанцию всего три-четыре кубометра, – рассуждает старший. – Так я понял, что люди будут указывать неточные данные даже при наличии точных счетчиков, поэтому дому нужна дистанционная система считывания.

А теперь – дистанционное считывание

За установкой в квартирах модулей по дистанционной передаче данных дому посоветовали обратиться в фирму *MP Elektronika*. Эта компания

«Люди будут указывать неточные данные даже при наличии точных счетчиков, поэтому дому нужна дистанционная система считывания».

поставила на все 180 счетчиков дома модули дистанционного считывания показаний. Теперь данные о потреблении воды поступают прямо на компьютер старшего по дому без всяких посредников.

Кузин говорит:

– С того времени я точно знаю, сколько воды потребила каждая квартира и могу следить за этим даже ежедневно. Вдобавок компания *MP Elektronika* предложила подключить свой модуль к отопительной системе дома. Благодаря этому расходы дома на отопление и подогрев воды снизятся на 10–15%.

Но не будем забегать вперед, мы еще расскажем, почему жители дома по ул. Лемешу, 17 платят за нагрев воды меньше, чем кто-либо другой в Риге. Теперь продолжим следить за борьбой дома с коррекцией воды.

Так дело вовсе не в воровстве?

– После установки системы дистанционного считывания коррекции почти не было, но потом она снова появилась и начала расти, пока не достигла 8–10% в месяц. Это заставило меня наконец-то задуматься,

что дело вовсе не в воровстве, а в состоянии труб и общедомового счетчика. Действительно, если могут врать квартирные приборы, то почему этого не может домовый счетчик, установленный предприятием *Rīgas ūdens*? – спрашивает Вячеслав Кузин.

Итак, жители подозревали, что общий счетчик дома накручивает кубометры не в их пользу, и задумались, как это доказать. Лучшим способом стала установка в подвале контрольного счетчика, принадлежащего дому. Он тут же показал, что прибор водоканала каждый месяц прибавляет дому по 60 кубометров (или 5% от потребления).

К сожалению, закон не позволяет жителям рассчитывать за воду по показаниям контрольного счетчика. Единственно верным считается водометр, принадлежащий поставщику. Но жители сообщили в *Rīgas ūdens* о проблеме, и на предприятии согласились досрочно заменить и проверить свой прибор.

– В назначенный день приехали ребята, сняли старый счетчик для досрочной верификации, а вместо него установили новый... Впрочем, он не был новым! Я увидел, что *Rīgas ūdens* предлагает нам уже использован-

% В МЕСЯЦ!



Теперь жители мечтают о детской площадке и ремонте дороги.

ный домовой водомер, – вспоминает страший по дому. – «Что это, говорю, парни, вы делаете? Поставьте нам новый счетчик класса С!» На это работники *Rīgas ūdens* ответили, что такие приборов у них нет: «А если ты откажешься от того, что тебе предлагают, оставим дом без воды!» На это я сказал, что ничего, мы посидим без воды, но своего добьемся. После такого разговора работники *Rīgas ūdens* уехали и через три часа вернулись с новым домовым счетчиком, который соответствовал моим требованиям.

После проверки оказалось, что старый счетчик *Rīgas ūdens* действительно учитывал воду с ошибкой в пользу предприятия. Тогда хитрый Кузин потребовал, чтобы водоканал сделал дому перерасчет за целый год и вернул все деньги, потраченные жителями на оплату коррекции. Но увы, дому вернули деньги только за последний месяц.

– Досрочно менять и верифицировать счетчики *Rīgas ūdens* нам приходилось два раза. Сейчас новый счетчик в нашем доме опять начинает врать. По опыту скажу, что ошибка появляется через полтора-два года после установки нового домашнего прибора, так что контрольный счетчик дому нужен обязательно, – считает наш собеседник.

Последний пункт: замена водопровода

– Когда мы уладили вопрос с показаниями счетчиков *Rīgas ūdens*,

коррекция в доме снизилась до 3-4% в месяц, – вспоминает Кузин. – Это был удовлетворительный результат, но мы решили не останавливаться. Через полгода я снова созвал хозяев квартир на собрание и сказал: «А теперь нужно менять домовой водопровод!»

Тут надо отметить, что к этому времени дом перешел под управление обслуживающей организации *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Предприятие согласилось авансом выполнить работы по замене нижней разводки воды в подвалах и стояков в четырех подъездах из шести. Дом же обязался по графику и в рассрочку вернуть управляющему целых 18 тысяч евро.

– Поначалу нам не хватило денег, чтобы заменить стояки в остальных двух подъездах, и я надеялся оставить эти работы на следующий год. Но как только были сделаны основные работы, в оставшихся подъездах пошла авария за аварией, – делится Вячеслав. – Тогда мы поняли, что платим за каждый вызов технической службы по 100-110 евро и в годовом разрезе это обойдется еще дороже, чем замена труб. Тогда мы с соседями попросили домоуправление о помощи, и *Rīgas namu apsaimniekotājs* действительно выделило нам заем еще на 9000 евро. Так и вышло, что всего за один сезон мы полностью обновили домовой водопровод, а рассчитывались за эти работы еще два года.

После замены труб, досрочной верификации домовых счетчиков, установки квартирных счетчиков с

дистанционным считыванием показаний коррекция в доме по ул. Лемешу наконец-то сократилась до 0,2% в месяц.

– Вот, посмотрите квартирный счет! – и Вячеслав показывает квитанцию, в которой черным по белому значится «Коррекция потребления воды за август 2016 года – 0,04 евро»

Есть и другой результат!

При этом дом на улице Лемешу добился и другого результата. Благодаря замене труб и регулировке системы отопления сегодня жители этого дома платят за нагрев кубометра горячей воды намного меньше, чем в среднем по городу. В летних квитанциях Вячеслава Кузина значатся суммы, в которые даже трудно поверить – 0,5–0,7 евро за один кубометр горячей воды. И это при условии, что большинство жителей Латвии за нагрев каждого кубометра платит по 3–5 и даже по 10 евро.

– Думаю, нам помогла замена труб, ведь теперь горячая вода быстрее циркулирует в системе и меньше охлаждается, – считает Вячеслав. – А еще советую всем старшим по дому, которые заинтересованы в экономии средств жителей, установить в доме правильный тепловой режим. Например, у нас по решению жителей после 11 часов ночи температура воды снижается до 40 градусов, а в 7 часов утра снова повышается до 50 градусов. **В**

Итоги различных работ по снижению коррекции на примере дома по ул. Лемешу, 17

- Установка счетчиков более точного класса – коррекция сохраняется на уровне 20%.
- Установка системы дистанционного считывания – коррекция сохраняется на уровне 10–8%.
- Проверка общедомового счетчика – коррекция сохраняется на уровне 4–8%.
- Замена труб холодной и горячей воды – коррекция сохраняется на уровне 0,2%.

Во время работы 15-й международной выставки по строительству, ремонту и интерьеру
Māja. Dzīvoklis 2016

14 октября 2016 года

В международном выставочном центре на Кипсале

Конференция

«Энергоэффективность жилья, возможности реновации и практика управления»

Устроители:

- Устроитель международных выставок ВТ 1
- Министерство экономики
- Латвийская ассоциация управляющих
- Латвийская гильдия управляющих

Место проведения:

Международный выставочный центр на Кипсале, ул. Кипсалас, 8, Рига

10:00 – 10:30	Регистрация участников конференции	
10:30 – 10:35	Открытие конференции	Руководство Министерства экономики
10:35 – 10:50	Награждение лауреатов фотоконкурса «Энергоэффективность вокруг нас»	Руководство Министерства экономики
10:50 – 11:10	Программа повышения энергоэффективности многоквартирного жилья, ее внедрение	Алдис Грекис, Ингус Салминьш, ALTUM
11:10 – 11:25	Актуальные вопросы жилищной политики	Эдмунд Валантис , заместитель государственного секретаря Министерства экономики, директор департамента политики строительства и жилья
11:25 – 11:45	Актуальные вопросы отрасли управления жилыми домами, опыт, полученный в Германии, работа Латвийской ассоциации управляющих (LNPAА)	Гиртс Бейкманис , председатель правления LNPAА
11:45 – 12:10	Бюро кредитной информации	Бригита Миронова , руководитель прямых продаж
12:10 – 16:00	Други вопросы, обмен мнениями, посещение выставки	Айвар Янелситис , консультант LNPAА

Контактные лица:

Гиртс Бейкманис (29154340; girts.beikmanis@gmail.com)
Айварс Янелситис (26464083)

Семинар Рижской ассоциации управляющих



О чем:

**Разница в потреблении воды: причины и решения
Жизнь без коррекции – опыт дома по ул. Лемешу, 17**

Для кого:

Для владельцев квартир, старших по дому и представителей жильцов

Когда:

25 октября, в 19.00

Где:

Актный зал 33-й средней школы, ул. Лемешу, 23, Рига

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

В ДОМЕ НЕПОРЯДОК С

Кому пожаловаться, если радиаторы не греют, вода течет едва теплая, а счета за теплоэнергию приходят ого-го какие? Официальная версия того, как решить проблему

Илона МИЛЛЕР

Мэр Риги Нил Ушаков обещал, что на второй неделе октября тепло будет подключено во всех домах под обслуживанием муниципального домоуправления. Санта Валуома, руководитель отдела общественных отношений *Rīgas namu pārvaldnieks*, передала наши вопросы специалистам муниципального домоуправления. Все вместе они рассказали, как действовать рижанам – клиентам *RNP*, если при подключении батарей обнаружится, что в их доме не порядок с теплом.

Как вызвать комиссию?

– Во время отопительного сезона у нас в квартире бывает холодно. Скажите, кому пожаловаться?

– В случае если в квартире недостаточно тепло, с жалобой можно обращаться либо напрямую в предприятие *Rīgas siltums* (если теплоэнергию дому поставляют городские теплотети), либо в муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*. Телефон центра обслуживания клиентов *Rīgas siltums* – 80000090, телефон *RNP* – 8900. Человеку, который мерзнет, следует требовать обследования квартиры.

– Что происходит во время такого обследования?

– Для начала специалист *Rīgas siltums* согласует с владельцем квартиры день и время обследования. А во

время проверки он замеряет температуру в комнатах.

– Многие читатели жалуются, что в день, когда должна прийти комиссия для проверки температуры, в квартире на время становится теплее, а потом комнаты снова остывают. Что делать в таком случае?

– Можно договориться об обследовании в определенный день и время (например, утром, если жителям кажется, что неполадки возникают именно в ранние часы). Владелец квартиры имеет право требовать повторной проверки, если он считает, что первые замеры температуры были неправильными.

Дому нужен представитель

– Во время проверки оказалось, что температура в квартире

ниже нормативной. Должен ли управляющий обеспечить жителям качественное отопление?

– Каждая ситуация индивидуальна. Часто бывает, что во всех квартирах дома удается поддерживать нормативную температуру, а в одной нет. В таких случаях в первую очередь мы оцениваем работу обогревательных приборов (возможно, батареи нужно просто отвоздушить), затем проверяем общее техническое состояние квартиры: целы ли оконные рамы, хорошо ли закрываются двери, нет ли избыточного притока воздуха через щели, в результате чего увеличиваются теплопотери и температура в квартире падает. Как видите, каждый случай нужно оценивать отдельно, принимая во внимание техническое состояние конкретной квартиры и всего дома. Разумеется, если сообщество владельцев квартир считает, что во всех квартирах слишком холодно, то по общему желанию можно отрегулировать интенсивность отопления во всем доме. В каждом доме имеется техническая возможность повысить температуру отопления (или понизить). Повторю: для того, чтобы дому было проще менять режимы отопления, правильнее всего на общем собрании собственников квартир выбрать представителя, который будет наделен соответствующими полномочиями. Он сможет обращаться к нам и заказывать изменения в температурном режиме от лица всех жителей без



новых общих собраний. Но тут нужно отметить, что регулирование теплоузла все равно будут проводить работники *Rīgas siltums*.

Тратить ли деньги на ремонт?

– Часто жители слышат от управляющего, что отопительная система дома разбалансирована, поэтому в одной квартире холодно, а в другой жарко. На просьбу сбалансировать систему управляющий отвечает, что это невозможно, мол, куда проще полностью поменять коммуникации. Что делать жителям холодных квартир, если остальные собственники дома не согласны вкладывать деньги в дорогую замену отопительной системы?

– Решение о любых крупных работах в доме принимает, конечно, владелец этого дома. Получается, что в многоквартирном доме право принятия решения принадлежит совладельцам – хозяевам квартир, которые и должны прийти к согласию. Важно помнить, что любой ремонт общей собственности дома производится только за счет финансовых накоплений, которые сделали хозяева жилья, поэтому и решение о том, как это накопление правильно использовать, принимают вместе все соседи. Также дом может создать целевые накопления на реновацию отопительной системы. Для этого жителям нужно принять общее решение и установить срок, в который они собираются накопить нужную сумму (12, 24 или 36

месяцев). Для решения такого вопроса владельцам квартир необходимо создать общее собрание. Если нужно, они могут пригласить на собрание и представителя домоуправления. Получив протокол с решением общего собрания, домоуправление поможет жителям собирать средства, включив ремонтные накопления в счета. Однако при голосовании сообщество владельцев квартир должно принимать во внимание и приоритетный порядок работ в доме, то есть порядок, в котором нужно проводить ремонты. Возможно, что в этом доме куда важнее установить новую крышу и только потом менять систему отопления.

– Наши читатели считают, что управляющий просто не хочет балансировать систему отопления, чтобы навязать жителям реконструкцию. Как владельцы дома могут проверить, что именно происходит с отопительной системой?

– Балансировать отопительную систему дома можно только в случае, если соответствующая арматура цела и находится в рабочем состоянии. В большей части домов Риги, построенных в советское время, балансировочная арматура вообще не установлена, поэтому балансировка без дополнительных инвестиций невозможна. Как проверить, не занимается ли управляющий отписками? Для этого можно совместно с представителем домоуправления спуститься в подвал и посмотреть, имеется ли там балансировочная арматура. К тому же практика показывает: балансировка стояков не всегда приводит к желаемому улучшению режима отопления.

Внутренняя температура в жилых помещениях дома в холодное время года (С)

Второе приложение к Латвийскому строительному нормативу LBN 211-08 «Многоэтажные многоквартирные жилые дома» (утверждено правилами Кабинета министров № 102).



ТЕПЛОМ!

Сколько стоит энергоаудит?

– Говорят, что теплоузел в доме регулируют по температуре в самой холодной квартире. Однако в нашем доме такое не происходит. Стоит отрегулировать теплоузел по желанию замерзающих жителей, остальные начинают жаловаться на то, что им жарко. Но разве управляющий не нарушает закон, когда снова понижает общую температуру? В нашем случае жители не принимали общего решения о температурном режиме в доме, только писали жалобы на жару и холод.

– В домах Риги установлены теплоузлы, которые работают в автоматическом режиме. То есть режим отопления меняется при изменении наружной температуры. Если в одной квартире холодно, а в другой жарко, и сообщество собственников не приняло решения о выдвигении уполномоченного лица или общем тепловом режиме, то регулировать систему имеют право только работники Rīgas siltums. Выбирая уполномоченное лицо по вопросам отопления, жители дома решают сразу несколько проблем. Именно уполномоченный может определять, какой будет температура отопления во всем доме. Возможно, в отдельной квартире холодно, потому что ее владельцу недосуг утеплить окна, и это не причина, чтобы перетопить весь дом. В нашей практике бывает, что окна в проблемной квартире уже заменены, однако в отдельной квартире холодно, потому что она угловая и расположена на последнем этаже. В таком случае необходимо утеплить торцевую стену, чтобы увеличить теплоустойчивость всего дома. Владельцы квартир, собравшись на общее собрание, имеют право проголосовать за небольшие работы по утеплению стены замерзающей квартиры или за утепление всего торца. В таких ситуациях мы рекомендуем провести энергоаудит, который позволит понять, через какие места из дома уходит тепло.

На основании энергоаудита RNP может предложить эффективные решения по утеплению дома, чтобы сократить расходы всех жителей. Для того, чтобы домоуправление могло провести энергоаудит, необходимо решение сообщества владельцев квартир. Энергоаудит стоит в среднем 200 евро, однако 80% затрат мы покрываем из фондов ЕС. Предположим, что в доме на 50 квартир энергоаудит стоит 200 евро. Финансирование фондов ЕС составит 160 евро, жителям придется заплатить всего 40 евро. Получается, что владельцу каждой квартиры важная проверка обойдется всего в 0,80 евро.

Перерасчет за отопление, но не за горячую воду

– Если управляющий заявляет, что в моей квартире невозможно обеспечить нормальную температуру, могу ли я требовать перерасчета за неполученную услугу – отопление? Что надо сделать, чтобы добиться такого перерасчета?

– Теплотехники RNP совместно с работниками городских теплосетей проводят обследование проблемной квартиры. Тут надо сказать, что владелец квартиры обязан своевременно проинформировать нас о пониженной температуре, чтобы специалисты могли немедленно приступить к решению вопроса. В случае, если мы констатируем, что квартира не получает качественную услугу по отоплению, то готовим акт и обеспечиваем перерасчет.

– Похожая проблема возникает с горячей водой: из крана течет едва теплая. Могу ли я просить перерасчет?

– Горячая вода подготавливается в индивидуальном теплоузле дома. Непосредственно в теплоузле вода нагревается до нужной температуры, а специальный счетчик учитывает количество теплоты, потраченной на эту услугу. Нужно сказать, что подсчет обеспечивается в соответствии с инструкцией

Рижской думы №9 «Порядок подсчета платы и разделения теплоты, потраченной многоквартирными жилыми домами, находящимися в собственности или под управлением Рижской думы». Перерасчет за недостаточно горячую воду получить нельзя. В свою очередь в случае, если проблема с водой появилась внезапно, это часто свидетельствует о неполадках в системе. О низкой температуре воды нужно сообщить в Rīgas siltums (80000090) или RNP (8900). Иногда для ремонта нам приходится всего лишь почистить фильтр.

Почему у соседей дешевле?

– Во время отопительного сезона управляющий присылает ошеломительные счета, а наши друзья в соседнем доме платят за тепло значительно меньше. Как я, владелец квартиры, могу проверить обоснованность расчета за тепло? Могу ли я получить в домоуправлении данные домового теплосчетчика и информацию о распределении теплоты на отопление и подготовку горячей воды?

– Упомянутая информация доступна каждому владельцу квартиры конкретного дома. В ежемесячных счетах мы указываем количество мегаватт-часов теплоты, потраченных домом на отопление и приготовление горячей воды. К этому нас обязывают правила Кабинета министров №1013. Также любой владелец квартиры имеет право запросить у управляющего счета, выставленные поставщиками услуг. Жители часто спрашивают, почему стоимость отопления в разных домах так сильно отличается. Колебание цены вызвано многими факторами: общей отапливаемой площадью, числом квартир, техническими параметрами дома, отделкой дома и т.д. В Риге не существует единого тарифа на отопление квадратного метра жилплощади, поэтому плата в разных домах всегда будет отличаться. **В**

«МЫ НАЧАЛИ МЕРЗНУТЬ...»



«Помогите разобраться с температурным вопросом в квартире. Я живу в съемном жилье, куда мы въехали в конце позапрошлого отопительного сезона и не совсем прочувствовали ситуацию. С наступлением прошлой зимы начались проблемы – мы стали замерзать.»

В Rīgas siltums объясняют, что поднять температуру радиаторов не могут, потому что будет жарко другим жителям дома, да и переплачивать никто из собственников не хочет, лучше померзнуть.

Но мы-то живем в угловой квартире. Знакомые рассказали, что по закону в таких квартирах должно быть на два градуса теплее, чем в остальных. Я даже нашла правила Кабинета министров, где об этом говорится (правила № 409 от 1998 года), но в теплосетях ответили: «Таких правил мы не знаем! Теперь для всех квартир один норматив +18 градусов!»

А еще хочу пожаловаться, что температура батареи меняется в зависимости от времени суток. Ночью она понижается, и никого не волнует, что ты давно спишь в теплой пижаме, носках и кофте.

Конечно, мы в прошлом году вызывали проверки. Сантехник приходил днем, когда температура нормальная, ведь квартира за ночь протопилась калорифером. Искать другую квартиру? Но ситуация одинакова везде. Если можно, опубликуйте последние нормативные акты тепла в квартире.

Я надеюсь, что ответственные лица прислушаются к проблеме многих рижан. Моя семья в прошлом сезоне платила около 50 евро в месяц за центральное отопление и нажала еще на 30 евро электричества, обогреваясь калорифером. Еще 60 евро ушло на лекарства, потому что вся семья простужена и сидит на больничных.

С уважением, Татьяна»

Каков норматив?

На вопрос отвечает Линда Ренце, руководитель отдела информации Rīgas siltums:

– Нормативы температуры в жилых помещениях, о которых говорит Татьяна, отменены. Вместо них действуют новые правила Кабинета министров № 102. Во втором приложении к этому документу сказано, что температура в комнатах и спальнях в самое холодное время года не должна опускаться ниже 18 градусов. В помещениях общего пользования – на лестничной клетке, в коридорах – не должно быть холоднее 16 градусов.

– Что делать жителям, если нормативы не соблюдаются?

– Первым делом посоветую Татьяне обратиться в домоуправление и узнать, какое решение по отоплению приняли собственники квартир. Может быть, они провели общее собрание и постановили, что по ночам хотят понижать температуру. Так поступают многие дома, ведь известно, что понижение температуры на один градус дает 5-процентную экономию при оплате счетов.

– Если общего решения не было, может ли жилец требовать помощи?

– Конечно. Для этого нужно пригласить комиссию из организации, обслуживающей теплоты. Многие дома в Риге обслуживает Rīgas siltums, и наши клиенты могут позвонить с жалобой на бесплатный номер 80000090. Комиссия проведет замеры, и, если температура в квартире не соответствует нормам, будут приняты меры.

Удалось ли помочь?

После вмешательства редакции семья Татьяны получила надежду на тепло. В квартиру с повторной проверкой пришли специалисты Rīgas siltums и домоуправления. Было обнаружено неправильное подключение батареи к стояку. Татьяну заверили, что в квартире проведут ремонтные работы. **В**

НАДО ЗНАТЬ!

Владельцы квартир имеют право выбирать режим отопления дома. Достаточно, чтобы за снижение температуры проголосовала большая половина собственников, и дом начнет экономить.

Но нельзя забывать, что из-за разбалансированной системы отопления одним жителям бывает жарко, а другие мерзнут. Этично и правильно ориентироваться на самое холодное жилье в доме.

Строительные нормативы тоже не являются истиной в последней инстанции. В начале 2012 года Рижское энергетическое агентство выпустило методический материал под названием «Методы по регулировке и оплате отопления в многоквартирных домах». Здесь даны следующие рекомендации:

«Многие дома снабжены современными теплоузлами, позволяющими автоматически регулировать температуру отопления и горячей воды. Собственники могут сами вы-

брать температурный режим и письменно информировать об этом управляющего. Но надо иметь в виду, что:

■ оптимальная температура в жилье в течение дня составляет 20–22 градуса, ночью (с 22.00 до 6.00) она может быть понижена до 16–17 градусов;

■ оптимальная температура горячей воды днем 50–52 градуса, ночью 35–40 градусов. Если управляющий не может обеспечить дом квалифицированным работником по обслуживанию теплоты, стоит поддерживать постоянную температуру горячей воды на уровне 55 градусов. Это не позволит появиться смертельно опасным бактериям легионеллам, которые погибают при температуре 50 градусов. Да, плата за теплоту поднимется, зато жители будут уверены в своей безопасности».

Методика Агентства энергетики – это только рекомендация, а не руководство к действию. Но, обсуждая температуру отопления и горячей воды, имеет смысл принять эту информацию во внимание. **В**

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ РЕМ

Рассказываем о том, кто и как должен починить крышу, поменять трубы и поставить новые окна в вашем доме и что в этом процессе зависит от жителей

Марина МАТРОНИНА

В сентября в столице состоялся первый семинар по вопросам обслуживания жилья, организованный Рижской ассоциацией управляющих. На встречу с опытными управляющими и старшими по дому пришло около полусотни заинтересованных активистов. Первым вопросом повестки дня была организация ремонтных работ в доме. Действительно, как добиться того, чтобы управляющий поставил нам новую крышу и благоустроил территорию? Как накопить деньги на эти работы и проследить за тем, чтобы средства до последнего цента были потрачены с толком? Об этом по результатам семинара рассказал Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих.

Чем болеет наш дом?

– Итак, кто и в каком порядке должен планировать ремонтные работы в наших домах и готовы ли управляющие при этом учитывать мнение самих жителей?

– Это очень обширный вопрос, и ответ на него придется начать с элементарных вещей. В правилах Кабинета министров и в Законе об управлении сказано следующее: для того, чтобы качественно обслуживать дом, управляющий в первую очередь должен обследовать его техническое состояние. Обследование помогает нам понять, в каком порядке находятся коммуникации, несущие конструкции, крыша и окна, имеется ли защита от потерь тепла.

– Кто и как проводит такие обследования и следит за состоянием наших домов?

– В правилах Кабинета министров № 907 сказано, что визуальный осмотр и обследование конструкций дома должно быть организовано управляющим не реже, чем один раз в год. К конструкциям относятся стены, балконы, крыша, перекрытия и т.п. Также в правилах сказано, что внутренние коммуникации – водопровод, отопительную систему и т.п. – управляющий обязан визуально осмотреть не реже, чем раз в месяц. При этом закон не выдвигает требований к образованию специалиста, который проводит такой осмотр дома. На практике это значит, что визуальный осмотр проводят специалисты технической службы домоуправления.

– Как же так – без требований?

– Рижская ассоциация управляющих, основываясь на рекомендациях специалистов, считает, что хотя бы раз в пять лет дом действительно должен осмотреть сертифицированный строительный специалист. Это нужно, чтобы тщательно проверить состояние конструкций дома.

– Это значит, что управляющий должен нанять такого специалиста за деньги дома?

– Хороший управляющий с согласия жителей должен предусмотреть такие расходы в смете на обслуживание. Видите ли, маленькие домоуправления не могут содержать собственного сертифицированного специалиста, потому что это слишком дорого, а крупные домоуправления, имеющие эксперта, не могут обследовать все нуждающиеся дома силами одного только работника.

Визуальное обследование тоже годится

– Но сегодня законы не обязывают управляющего организовать такое углубленное обследование наших домов. Как быть?

– Во-первых, техническое обследование дома сертифицированным специалистом становится обязательным для каждого дома, который желает претендовать на реновацию при использовании фондов ЕС. Во-вторых, в доме, который перенят в управление собственниками, жители могут сами дать такое поручение управляющему. Для этого, например, они уже при заключении договора на управление могут предусмотреть регулярные технические обследования дома сертифицированным экспертом.

– А сколько стоит углубленное обследование дома?

– В зависимости от этажности и количества лестничных клеток обследование сертифицированным специалистом будет стоить от 400 до 1000 евро. Однако за эти деньги жители получат заключение, на основании которого смогут требовать ремонта дома или более качественно планировать работы вместе с управляющим.

– Обязательно ли заказывать полное техническое обследование дома, если жителей волнует только, например, состояние крыши?

– За меньшие деньги можно заказать сертифицированному эксперту обследование только отдельных конструкций. Например, если в доме сдвинулась какая-то панель, специалист про-

верит ее состояние и выдаст предписание по ремонту. С этим предписанием жители могут обратиться к управляющему (либо же, если экспертизу заказал управляющий, он сам начнет ремонтные работы).

– Сегодня в Латвии очень мало домов, которые обследовали бы сертифицированные специалисты. Как правило, ежегодный визуальный осмотр конструкций проводят технические работники домоуправления, не имеющие сертификатов. Хорошо ли то, что ремонтные планы в наших домах зависят от людей без подтвержденной квалификации?

– Если дом эксплуатировался без нарушений, то в 99 случаях из 100 для составления ремонтного плана достаточно визуального осмотра силами работников домоуправления. Техническое обследование нужно, чтобы избежать аварий и обнаружить скрытые дефекты. Проводить его ежегодно нет нужды.

– Как понять, что дому пора провести углубленное техническое обследование?

– Как правило, об этом свидетельствует появление трещин в панелях и стенах, на колоннах, нарушение геометрии панелей, появление плесени в помещениях. Обследование нужно, если люди жалуются на влажность в квартирах, потому что грибок может затронуть и межпанельные соединения. Признаков опасной ситуации и нюансов очень много!

Жители имеют право знать

– Могут ли жители ознакомиться с результатами технического или визуального обследования дома?

– Да, потому что заключения экспертов или акты о визуальном обследовании, составленные техническими работниками домоуправления, являются частью домовой книги. Ознакомиться с этими данными может любой владелец жилья или его уполномоченное лицо.

– Что с заключением об обследовании дома делает управляющий?

– Он использует акт и отчет об обследовании, чтобы составить план ремонтных работ для конкретного дома. Ремонтный план может быть рассчитан на несколько лет, потому что жителям

нужно знать, сколько средств они должны накопить на эти работы.

Кто сказал, что это стоит 10 000?

– Как управляющий рассчитывает стоимость ремонтных работ?

– Здесь существует несколько способов. Если мы говорим о доме, который не перенят собственниками и находится под управлением муниципального предприятия, то стоимость работ, как правило, рассчитывает сметчик самого домоуправления. Эту стоимость управляющий и сообщает клиентам в проекте сметы на обслуживание в следующем году, который он обязан выслать всем собственникам квартир к 15 октября текущего года.

– Напомните, что должны делать жители, получив от домоуправления смету на обслуживание с планом ремонтных работ?

– Жители должны в течение 30 рабочих дней обсудить предложение управляющего на общем собрании. Если они не собрались и не высказали своего мнения о полученном ремонтном плане, то составленная домоуправлением смета вступает в силу и с 1 января в счета жителей будут включены и накопления, необходимые для выполнения работ.

– Кто будет выполнять ремонтные работы?

– В случае с неперенатыми домами это компания, выигравшая в конкурсе домоуправления. При этом известно, что услуги конкурсных компаний, к сожалению, обходятся дороже, поэтому муниципальные управляющие позволяют жителям самим искать строительную компанию и заключать с ней трехсторонний договор.

– Что нужно для заключения такого трехстороннего договора?

– В первую очередь, нужна большая заинтересованность представителей дома, которые хотели бы сэкономить на ремонте часть средств. Жители на общем собрании принимают решение о том, что предложенные домоуправлением ремонты они хотят проводить по трехстороннему договору. Далее активисты должны провести исследование рынка и выбрать компанию, которая предложит выгодную цену и вдобавок будет иметь хорошую репутацию. Когда исполнитель найден, заключается трехсторонний договор между ним, уполномоченным лицом дома и домоуправлением, которое в таком случае выполняет только роль «кошелька».

Если жители сами хозяева

– Каким образом управляющий планирует работы в случае, если дом перенят собственниками квартир?

– В этом случае сотрудничество между управляющим и жителями будет более эластичным. Условия согласования ремонтных работ описаны уже в договоре между владельцами квартир и

Недавно в редакцию обратились жители дома по ул. Дравниеку, в котором уже несколько месяцев не работает домовый счетчик воды. Предприятие *Rīgas ūdens* отказывается устанавливать новый счетчик, пока управляющий не отремонтирует весь узел учета потребления воды, то есть не заменит трубы.

Дело затянулось, поскольку управляющий хочет получить от жителей 2900 евро на разработку проекта по замене труб и еще 2300 евро непосредственно на ремонт. Жители же после консультации со специалистами *Rīgas ūdens* уверены, что проект для такого ремонта не нужен, и не хотят выкидывать на ветер 2900 евро.

В результате затянувшегося спора *Rīgas ūdens* начисляет жителям плату за воду по нормативу – шесть кубометров в месяц на каждого человека, что гораздо больше, чем потребляет средняя семья. Решить конфликт между жителями, управляющим и *Rīgas ūdens* помог бы сертифицированный специалист, который проверил бы узел и сообщил, нужен ли для его ремонта проект или нет.

ОНТ В ДОМЕ?



Игорь Трубка, председатель правления Рижской ассоциации управляющих и домоуправления Rīgas pami apsaimniekotājs

домоуправлением. Можно потребовать, чтобы управляющий планировал и согласовал ремонтные работы с жителями, как и муниципальное домоуправление, раз в год. А можно сделать иначе: доверить согласование ремонтных работ уполномоченным лицам дома. Это может быть правление товарищества собственников или отдельно избранный жителями домовый комитет.

– Кто будет выбирать исполнителя работ?

– Это также зависит от условий договора. Иногда жители не хотят заниматься поиском фирм и доверяют это управляющему, иногда выбирают исполнителей сами. Но в обоих случаях обходится без громоздких конкурсов и завышенных цен.

«Мы хотим отказаться от работ!»

– Предположим, что управляющий не планирует в нашем доме особых работ или предлагает работы, которые нас не устраивают. Можем ли мы отказаться от такого плана и на общем собрании выбрать другие работы?

– В доме, который перенят собственниками, это можно сделать очень просто. В таких домах вся власть принадлежит владельцам квартир, однако на них же лежит ответственность за последствия от решений. Например, если от ремонта отказываются жители перенятого дома, то потом, в случае аварии, они не смогут обвинить управляющего или потребовать компенсации. А вот в домах, которые не переняты собственниками и все еще числятся на балансе самоуправления или государства (а в Риге таких большинство), дела обстоят сложнее.

– Почему?

– Формально домоуправления разрешают собственникам квартир в таких домах отказываться от плановых ремонтов, особенно от таких работ, которые не влияют на конструкции дома (замена окон, косметический ремонт и т.п.). Однако же в Рижскую ассоциацию управляющих нередко поступают звонки от жителей: «Мы провели собрание, отказались от ремонта, а управляющий все равно сделал по-своему».

– Кто прав?

– Прав управляющий, потому что до того дня, пока жители не объединятся и не снимут

дом с баланса самоуправления или государства, именно управляющий отвечает за сохранение и содержание дома. Муниципальное домоуправление обязаны дословно выполнять правила Кабинета министров №907, определяющие порядок обследования домов и планирования ремонтных работ, и правила Кабинета министров №1014 о том, как рассчитывается и начисляется плата за такие работы.

– Что делать, если управляющий запланировал ремонт труб, а жители требуют замены крыши, и ни одна сторона не хочет уступить?

– Владельцам квартир остается созвать общее собрание и принять решение о перенятии дома в свое управление. При этом, напомню, не обязательно уходить от нынешнего управляющего, пусть работает. Но после перенятия дома жители берут на себя ответственность за его содержание, и все переворачивается с ног на голову: если раньше условия диктовал управляющий, то теперь сами владельцы квартир.

Плановый ремонт выгодней аварийного!

– Но бывает и наоборот: дом отказался от всех ремонтов, чтобы поменьше платить домоуправлению, а тут – раз! – и авария.

– Да, и в результате жителям приходится переплачивать за работы, потому что ликвидация любой аварии – дело спешное и дорогое. Из опыта скажу, что аварийный ремонт стоит приблизительно на 30% дороже, чем обычный, плановый.

– Как управляющий должен действовать, если в доме произошла авария, но и у жителей нет ремонтных накоплений?

– Согласно практике хорошего управления, обслуживающая организация должна вывесить в доме объявления о произошедшем. Особенно это важно, если из-за аварии в доме пропала вода, нет отопления или света. Хороший управляющий обязательно сообщит владельцам квартир, надолго ли затянются эти неудобства. А вот дальше домоуправление, согласно правилам Кабинета министров, имеет право ликвидировать аварию, используя любые доступные для этого денежные средства.

– Вплоть до привлечения кредита?

– Да, именно так.

– А потом жителям придется заплатить за эти работы?

– Обязательно! По правилам Кабинета министров №1014 в течение 10 дней после ликвидации аварии управляющий обязан оповестить собственников квартир о том, какие работы он провел и сколько это стоило. Далее он имеет право выставить жителям разовый счет за проведенный ремонт.

– Как так, разовый счет? Ведь если в доме 10 квартир, а управляющий отремонтировал трубу за 2000 евро, то каждому квартирному владельцу придется в следующем месяце заплатить по 200 евро!

– Закон есть закон, но практика показывает, что большинство управляющих не заинтересовано жителей разорять. Обслуживающая организация может предложить владельцам квартир оплату аварийных работ в рассрочку, скажем, на год. Также, если у дома есть ремонтный фонд, можно обойтись без дополнительных платежей, а использовать для покрытия расходов уже накопленные средства.

– А как управляющие ликвидируют аварии в домах, которые переняты собственниками?

– Как и в случае с плановыми ремонтами, такие дома не обязаны подчиняться порядку, предусмотренному правилами Кабинета. Тут все правила проведения ремонтных работ описаны в договоре с управляющим.

– И что это значит?

– По личному опыту скажу, что в перенятых домах управляющие стараются не доводить дело до аварии. В нашем предприятии Rīgas pami apsaimniekotājs мы, обнаружив предаварийную ситуацию, делаем предписание о необходимых работах и сообщаем жителям. В свою очередь общее собрание или комитет дома дает нам разрешение на срочные работы.

– А что, если авария произошла неожиданно?

– Даже если это случилось ночью, мы стараемся созвониться с уполномоченными лицами дома, пусть даже согласовать точные расходы на ликвидацию аварии в такой ситуации невозможно.

– В понимании жителей авария – это когда из трубы хлещет вода. Но читатели сообщают в редакцию о том, что под предлогом аварийного ремонта управляющие успевают без согласования провести даже такие дорогостоящие работы, как замена крыши. Правильно ли это?

– В правилах Кабинета министров №907 сказано, что управляющий обязан провести внеочередной ремонт во многих случаях. Среди них – протечка крыши, повреждение водостоков и их элементов, повреждение архитектурных элементов фасада, отслоение штукатурки. Внеплановый ремонт нужен даже в случае, если в доме выбито окно, плохо запирается дверь, в дымоходах появились трещины, а на стенах – плесень. Как видите, управляющий должен сделать так, чтобы в доме ничего не угрожало безопасности и здоровью жителей.

– Как скоро должен быть выполнен аварийный ремонт?

– Закон ничего не говорит нам о времени, однако управляющий обязан ликвидировать аварию как можно быстрее, в разумные сроки.

Что сначала – деньги или ремонт?

– Но вернемся к плановым ремонтам. Часто управляющий предлагает жителям сначала накопить деньги, а потом провести ремонт. Может ли домоуправление поступить наоборот: сначала отремонтировать дом, а потом просить деньги?

– Да, и большинство домоуправлений, в том числе муниципальные, предлагают жителям такую возможность. Если у дома приличная платежная дисциплина, должников немного, то жители на общем собрании должны подтвердить график постепенной оплаты работ в течение, например, одного-двух лет, а управляющий приступает к ремонту сразу после утверждения этого документа.

– А зачем нужен такой график?

– Он необходим, поскольку сегодня владельцы квартир стали более решительными и в любой момент могут проголосовать за смену управляющего. Если графика нет, то старому домоуправлению будет сложно получить деньги, вложенные в ремонт. Конечно, предприятия хотят защитить себя.

– Что делать, если управляющий не желает выполнять ремонтные работы авансом?

– Иногда управляющие не хотят сотрудничать с жителями. Возможно, собственникам квартир нужно поискать более дружелюбного управляющего с хорошей репутацией. Однако же нередко обслуживающая организация просто слишком мала и не может предоставить клиентам ссуды. Так что нужно помнить, что для организации ремонтных работ есть и другие возможности.

– Например?

– Классический вариант, это сначала накопить денег, а потом вложить их в новую крышу, трубы или косметический ремонт подъездов. При этом количество должников в доме не имеет решающего значения. Если добросовестные плательщики накопили нужные 10–15 тысяч евро, управляющий обязан провести ремонт, пусть даже за отдельными квартирами дома числится долг на аналогичную сумму.

– Как можно узнать, сколько денег реально находится на счету дома?

– Эту информацию собственник квартиры может в любое время запросить у домоуправления. Управляющий обязан сообщить клиенту о накопленной сумме. Также сведения о реальных накоплениях можно узнать из годового отчета, который жители перенятых домов получают от управляющего в апреле каждого года, а жители перенятых домов – раз в год согласно условиям договора.

– Что еще посоветуете жителям, которые хотят добиться ремонта в своих домах?

– Советую обратить внимание на новую программу по финансированию реновации жилья, которая будет выполняться через учреждение Altum. Некоторые настроены против утепления, но я как управляющий считаю его выгодным хотя бы потому, что владельцы квартир могут получить обратно до 50% затрат на ремонт. При этом дом, который подаст заявку в Altum, может получить новый фасад, крышу, трубы, отопительную систему и вентиляцию, а значит, в ближайшие 10–15 лет будет экономить как на плановых, так и на аварийных ремонтах. **В**

✂ ТОЛЬКО У НАС – НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ! ✂ ВЫРЕЖЬТЕ И СОХРАНИТЕ! ✂

Читайте, как управляющий должен ремонтировать ваш дом и чего требовать, если в доме произошла авария! Правила Кабинета министров помогут вам разобраться в своих правах и потребовать от управляющего своевременной помощи!

Правила Кабинета министров № 907

ПРАВИЛА ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ, ТЕХНИЧЕСКОМ СОДЕРЖАНИИ И ПЛАНОВОМ РЕМОНТЕ ДОМА И МИНИМАЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЯХ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

I. Общие вопросы

1. Правила определяют:

1.1. порядок и условия обследования, технического содержания и планового ремонта многоквартирного жилого дома, принадлежащего ему оборудования и коммуникаций;

1.2. минимальные требования для обеспечения энергоэффективности жилого дома.

2. Техническое обслуживание и плановый ремонт жилого дома и принадлежащего ему оборудования и коммуникаций (далее – инженерных коммуникаций) проводят для того, чтобы обеспечить содержание (фактическое сохранение) жилого дома в течение всего периода его эксплуатации и не допустить появления угрозы.

■ Какую проверку должны провести в нашем доме?

3. Состояние жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяют во время визуальной проверки. Факт обследования фиксируют в журнале регистрации обследования дома.

3.¹ В доме, который разделен на квартирные собственности, визуальную проверку устройств и частей инженерных коммуникаций, которые находятся в отдельных квартирах, управляющий визуально проверяет в порядке, определенном в договоре на обслуживание. Если владелец квартиры не обеспечивает управляющему возможность провести визуальную проверку, упомянутый факт фиксируют в журнале регистрации обследования жилого дома.

■ Какими бывают ремонты в жилом доме и как их организуют?

4. Ремонт проводят для того, чтобы обеспечить дальнейшую эксплуатацию жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций. Ремонт может быть:

4.1. внеплановый – своевременное устранение повреждений, упомянутых в данных правилах;

4.2. плановый – устранение повреждений в жилом доме в установленный управляющим срок.

5. Границы жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяют нормативные акты или договоры, заключенные между управляющим жилым домом и поставщиком соответствующих услуг.

II. Интервалы технического обслуживания и обследования жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций

6. Техническое обслуживание, визуальную проверку, техническое обследование и устранение повреждений в жилом доме и принадлежащем ему оборудовании и инженерных коммуникациях обеспечивает управляющий жилым домом.

7. Если в жилом доме находится оборудование или инженерные коммуникации, принадлежащие другим лицам, управляющий жилым домом не имеет права запрещать владельцу соответствующих коммуникаций обеспечивать их техническое обслуживание и обследование, а также визуальную проверку.

8. Интервалы технического обслуживания и работы по техническому обслуживанию жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций определяет производитель или нормативные акты. Если инструкция производителя недоступна или интервалы не определены нормативными актами, их определяет управляющий жилым домом.

■ Почему управляющий имеет право устанавливать температуру горячей воды?

8.¹ Для того, чтобы более эффективно использовать теплоэнергию и облегчить расчеты, управляющий жилым домом надзирает за режимом потребления теплоэнергии и регулирует его в зависимости от времени суток и зимнего или летнего периода.

9. Если в жилом доме находится оборудование или инженерные коммуникации, принадлежащие другим лицам, интервалы их технического обслуживания и работы по техническому обслуживанию определяет собственник соответствующего оборудования или инженерных коммуникаций, если их не определяет производитель или нормативные акты.

10. В рамках визуальной проверки привязанного к дому земельного участка проводятся следующие действия:

10.1. для лестниц, настилов, мостов, тротуаров и подъездных путей:

10.1.1. дважды в год – визуальная проверка ливневой канализации;

10.1.2. дважды в год – визуальная проверка покрытия и поребриков;

10.2. для насаждений:

10.2.1. дважды в год – визуальная проверка крон деревьев и состояния корневой системы;

10.2.2. дважды в год – визуальная проверка влияния насаждений на состояние жилого дома, его оборудование и инженерные коммуникации;

10.3. для заборов, ограждений, ворот, опорной кладки:

10.3.1. дважды в год – визуальная проверка покраски и другого вида обработки;

10.3.2. дважды в год – визуальная проверка с целью обнаружения осадки;

10.3.3. дважды в год – визуальная проверка с целью обнаружения других повреждений;

10.4. дважды в год – визуальная проверка накопителей дождевой воды, индивидуальных устройств по очистке дождевой воды, мусорных контейнеров и площадок их размещения.

■ Что должны проверить раз в год?

11. В рамках профилактического обследования жилого дома и принадлежащих ему основных конструкций здания раз в год проводятся следующие действия:

11.1. визуальная проверка фундамента, чтобы убедиться, что:

11.1.1. не произошла осадка здания;

11.1.2. не появились трещины;

11.1.3. не открылись швы между элементами дома (например, блоками и панелями)

11.1.4. не облупилась штукатурка;

11.1.5. не нанесен вред холодом и влагой;

11.2. визуальная проверка несущих стен, перекрытий и лестниц для того, чтобы убедиться в том, что:

11.2.1. не произошла осадка здания;

11.2.2. не открылись швы между элементами дома (например, блоками и панелями);

11.2.3. не появилась деформация;

11.2.4. не появились пятна влаги или плесени, повреждения от конденсата;

11.3. визуальная проверка крыши и конструкций:

11.3.1. для несущих конструкций крыши;

11.3.2. кровельного покрытия;

11.3.3. швов кровельного покрытия;

11.3.4. люков и соединений крыши;

11.3.5. водостоков – на предмет чистоты;

11.4. визуальная проверка элементов фасада:

11.4.1. для фасадов, балконов, цоколей и карнизов;

11.4.2. для окон и дверей, их рам, уплотнителей, арматуры, остекления и поверхности, а также покрытия деревянных рам окон и дверей;

11.5. дымоходов и труб – визуальная проверка с целью убедиться в том, что не появились трещины или повреждения от влаги;

11.6. визуальная проверка подвальных помещений:

11.6.1. для стен, полов и потолков – с целью убедиться в том, что не появились пятна влаги или плесени, конденсата;

11.6.2. с целью убедиться в том, что не появился конденсат на трубах водопровода или других конструкциях подвальных помещений;

11.6.3. чтобы убедиться в том, что нет утечки воды.

12. Раз в год проводится визуальная проверка жилого дома и относящихся к нему внутренних помещений, их полов, поверхности стен и потолков. Проверка проводится для того, чтобы убедиться в том, что не появились трещины, проседания, конденсат, плесень или вызывающие ее факторы.

13. Раз в месяц проводится визуальная проверка следующих инженерных коммуникаций дома:

13.1. отопительной системы;

13.2. системы водоснабжения;

13.3. системы канализации;

13.4. системы вентиляции и контроля климата;

13.5. системы газоснабжения.

13.¹ В рамках визуальной проверки необходимо обеспечить проверку герметичности вводов инженерных коммуникаций и имеющихся в общих помещениях окон, дверей, люков, шахт и

■ Что должны проверить раз в месяц?

других устройств и элементов. Это необходимо для того, чтобы определить, не появились ли повреждения или другие обстоятельства, которые вызывают утечку тепла в окружающую среду. Интервалы визуальной проверки для зимнего и летнего периода определяет управляющий дома.

14. Кроме проверок, упомянутых в 10-м, 11-м, 12-м, 13-м и 13-м пунктах данных правил, дополнительные визуальные проверки проводятся после бурь, наводнения, сильных осадков и прочих природных бедствий, которые могут вызвать повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, а также после аварийных ситуаций, которые могут угрожать состоянию дома.

■ Что делать, если во время проверки обнаружилось, что дому нужен срочный ремонт?

15. Если во время визуальной проверки замечены повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, управляющий принимает решение о:

15.1. проведении сверхпланового ремонта – в случае, если констатировано одно из повреждений, упомянутых в 17-м пункте данных правил;

15.2. о составлении рабочего предписания для технического обследования, проведения планового ремонта и дополнения рабочего плана на управление, либо же о реновации или реконструкции жилого дома (если управляющий является владельцем жилого дома или уполномочен принимать подобные решения);

15.3. о составлении предложений для того, чтобы владелец жилого дома (общность владельцев квартир) приняли решение о составлении рабочего предписания для технического предписания, проведения планового ремонта и дополнения рабочего плана на управление, либо же о реновации или реконструкции жилого дома (если управляющий не уполномочен принимать такие решения).

15.¹ Если во время визуальной проверки обнаружены условия, из-за которых происходит утечка тепла в окружающую среду, управляющий обеспечивает проведение мероприятий по улучшению энергоэффективности, упомянутых в 23 пункте данных правил.

16. Техническое обследование строения проводят в том случае, если истек средний срок эксплуатации соответствующего строения или части строения (сроки службы отдельных элементов описаны в приложении к данным правилам – прим. ред.).

16.¹ (...)

III. Сроки устранения повреждений жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций

■ Когда управляющий обязан обеспечить дому немедленный аварийный ремонт, не дожидаясь, пока жители накопят средства?

17. Сверхплановый ремонт проводят, если определены следующие повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций:

17.1. протекание кровельного покрытия;

17.2. повреждение водостоков и их элементов;

17.3. пропалла креплений архитектурных элементов фасада со стеной;

17.4. отслоились элементы штукатурки или карнизов;

17.5. выбиты окна или стекла в дверях, сорвана запорная арматура оконных рам;

17.6. неустойчива запорная арматура дверей;

17.7. по причине повреждений гидроизоляционного слоя протекают полы в санитарных узлах;

17.8. в печах или дымоходах появились трещины и повреждения, которые могут вызвать отравление жителей углекислым газом, угрожают пожарной безопасности дома;

17.9. трещины и негерметичность в дымовых каналах и в местах их соединения с печами;

17.10. повреждения в трубопроводах и в местах их соединения с арматурой и другими устройствами;

17.11. повреждения кабеля энергоснабжения жилого дома, которые могут вызвать нарушения поставки электроэнергии для освещения или нарушение работы инженерных коммуникаций или оборудования;

17.12. повреждения системы отопления во время отопительного сезона;

17.13. повреждения системы газоснабжения;

17.14. факторы, способствующие появлению грибка или плесени;

17.15. другие не упомянутые в данном пункте повреждения, немедленное устранение которых подразумевается нормативными актами, а также повреждения, представляющие собой значительную угрозу.

17.16. повреждения герметичности вводов инженерных коммуникаций.

18. Повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций, не упомянутые в 17-м пункте данных правил, устраняют в сроки, установленные управляющим дома.

19. Если во время визуального осмотра или технического обследования обнаружены обстоятельства, которые могут вызвать появление повреждений, управляющий жилым домом проводит необходимые мероприятия по устранению упомянутых обстоятельств.

IV. Требования по обеспечению энергоэффективности жилого дома

20. Управляющий жилым домом организует установку счетчика для учета количества теплоэнергии. Это делается, если такого счетчика у дома нет и теплоэнергию в дом поставляет лицо, не являющееся коммерсантом по энергоснабжению.

■ Когда управляющий может добиться утепления нашего дома?

21. Управляющий жилого дома планирует мероприятия по повышению энергоэффективности, в том числе замену отслуживших элементов и конструкций, если в жилом доме, который использует теплоэнергию для отопления и приготовления горячей воды, среднее потребление теплоэнергии за последние три года превышает 200 kWh/m² в год. В доме, который использует теплоэнергию только для отопления, этот показатель равняется 150 kWh/m² в год. При подсчете среднего потребления теплоэнергии за последние три года принимают во внимание полезную отапливаемую площадь дома.

22. При планировании реновации жилого дома управляющий жилым домом проводит мероприятия по энергоэффективности, которые:

22.1. обеспечивают такое снижение потребления теплоэнергии в жилом доме, чтобы потребление теплоэнергии было меньше упомянутого в 21-м пункте данных правил.

22.2. обеспечивают более высокую экономию теплоэнергии в соотношении к средствам, необходимым для выполнения данного мероприятия.

23. Если обнаруживают условия, которые вызывают утечку тепла в окружающую среду, управляющий проводит следующие мероприятия по улучшению энергоэффективности:

23.1. устанавливает на входных дверях закрывающие механизмы;

23.2. обеспечивает изоляцию труб отопительной системы и подачи горячей воды, которые находятся в неотапливаемых помещениях;

23.3. обеспечивает окна и входные двери уплотнителями.

23.¹ Для планирования мероприятий по улучшению энергоэффективности управляющий может принять решение о проведении энергосертификации жилого дома.

Соль
Техническая
Песок
с солью

навалом
и в мешках
по 50 кг

ВЫВОЗ И УБОРКА ЛИСТЬЕВ И СНЕГА

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

SIA EVROPLUS
ИЗГОТОВЛЕНИЕ • ПРОИЗВЕДЕНО В ЛАТВИИ

Рига, ул. Атбалс, 8
тел./факс: 67703250
www.evropluss.lv
e-mail: evropluss@inbox.lv

ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА И ДВЕРИ
моб.: 29578123, 28321221

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ
моб.: 27220130

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ РЕШЕТКИ •
ГАРАЖНЫЕ ВОРОТА
Изготовление, монтаж, гарантийное
и послегарантийное обслуживание

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ
ЦЕНТРЕ**

**в Риге,
на ул. Лачплеша, 24,
корп. В**

**СДАЮТ
ПОМЕЩЕНИЯ**

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон:
29720081

STAFOR

ВСЕ ДЛЯ
СРУБА И ДЕРЕВА

- ЛЬНЯНОЕ МАСЛО
- ГЕРМЕТИКИ ДЛЯ СРУБА
- ВОСК ДЛЯ ДЕРЕВА
- ГРУНТ НА ЛЬНЯНОМ МАСЛЕ «GUĻBŪVE»
- КРАСКА НА ЛЬНЯНОМ МАСЛЕ «NATŪRA»
- ДЁГТЕВОЕ МАСЛО
- МАСЛО ДЛЯ ПОЛА

STAFOR, ул. Кулдигас 53а, Рига
Тел./факс: 67603399
Моб.: 26408999, 29219954
WWW.STAFOR.LV

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

Акciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

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

В ПРОГРАММЕ УТЕПЛЕНИЯ СЕРЬЕЗНЫЕ НЕДОРАБОТКИ!

А. ШЕВЧЕНКО

В программе по утеплению жилья, в рамках которой после трехлетнего перерыва жителям снова начали выделять деньги из фондов ЕС, вскрылись проблемы. Например, в проектах не могут участвовать жители, которые позаботились о своем жилье раньше. Об этом сообщила программа LNT Zīņu TOP 10.

С такой ситуацией столкнулись жители в Олайне. Например, Роланд Юршевич – старший по дому, живет в многоэтажке, жители которой провели много работ за собственные средства. Не так давно они заменили в доме крышу. Не ремонтировать кровлю было невозможно, поскольку людям на голову текла дождевая вода. Заодно дому утеплили и торцевые стены.

– Теперь мы хотим продолжать благоустройство по программе *Altum* с использованием денег ЕС, – говорит Роланд Юршевич, – однако продолжать нам не разрешают. Согласно распоряжению 2016 года дом нельзя реновировать за средства ЕС, если жители уже заплатили за часть работ сами. Но нас никто не предупредил об этом! Реновацию крыши и торцов мы начали в 2013 году. Если бы знали об этих новых условиях, не стали бы чинить крышу, пусть бы текла вода на голову! А теперь организация *Altum*, контролирующая программу реновации с привлечением фондов ЕС, денег нам не дает.

Пожилой человек не единственный, кто взволнован условиями софинансирования реновации. Олайнская краевая дума также призывает гром и молнии на головы чиновников, занятых распределением средств. До

начала программы в самоуправлении целый год рассказывали жителям о том, как важно реновировать дом и как выгодно получать на эти цели деньги ЕС. А теперь оказывается, что все напрасно.

– В Олайне сегодня тариф на отопление – третий самый низкий в Латвии, – рассказывает председатель самоуправления Андрис Бергс. – С таким тарифом ни один наш дом не может квалифицироваться на программу реновации *Altum*. В учреждении говорят, что отдача будет небольшой – мол, спасибо за интерес, но у вас и так все хорошо. В нашем понимании при рассмотрении проектов *Altum* нужно принимать во внимание не текущий тариф на тепло, а средний тариф на тепло за пять последних лет. Ведь все понимают, что стоимость нефти рано или поздно пойдет вверх, а с нею и стоимость отопления.

Не меньше в Олайне встревожены и тем условием программы, по которому дом не может претендовать на софинансирование ЕС, не получив банковского кредита. При этом банк просит, чтобы за реновацию прогословало не меньше 70% владельцев квартир, а собрать столько голосов – большая проблема. Выходит, что эти требования полностью тормозят процесс утепления.



– Почему дом не может получить софинансирование от других учреждений, а только от банка? Абсурдно то, что жители, которые накопили, например, 50 000 евро на утепление, не могут получить европейские деньги, пока не возьмут не нужного им банковского кредита! – говорит Бергс.

Ссуживать жителям деньги на утепление в Олайне готово и самоуправление, и муниципальное предприятие, управляющее домами. Но нет, и это тоже нельзя. Господин Бергс говорит, что проблема не столько в правилах Кабинета министров, сколько в их интерпретации учреждением *Altum*.

Если бы не эти ограничения, то за пять лет Олайне было бы готово утеплить около 35-40 домов. При нынешнем раскладе реновация будет доступна только трем-четырем домам.

– Самоуправление готово ссуживать жителям деньги на реновацию? Такого в нашей практике еще не было, – комментирует ситуацию Анда Лагздина, руководитель отдела фондов ЕС Министерства экономики. – Сначала нам нужно убедить Еврокомиссию одобрить такой вариант.

В Министерстве экономики не скрывают, что проблемы в ре-

ализации новой программы по утеплению есть, потому что предусмотреть все нюансы заранее невозможно. Программу обещают улучшить.

Рейнис Берзиньш, руководитель *Altum*, тоже объявил, что готов к дискуссии с жителями.

– При этом в Латвии достаточно домов, которым мы вот-вот подтвердим софинансирование из фондов ЕС, – указал Берзиньш.

На сегодня софинансирование ЕС на утепление домов, доступное жителям Латвии, составляет 166 миллионов евро. **B**

ЧТО ЖИТЕЛЯМ ПРЕДЛАГАЕТ ALTUM?

Большая часть латвийцев сегодня живет в домах, построенных несколько десятилетий назад. С течением времени техническое состояние этих домов существенно ухудшилось – конструкции и инженерные системы физически изношены, устарели.

Многие здания находятся в аварийном состоянии, в квартирах холодно и влажно, летом же, наоборот, жителей мучает жара. При этом владельцам квартир и арендаторам приходится больше платить за отопление и спешно создавать накопления на ремонтные работы.

Для того, чтобы решить эти жилищные проблемы, нынешней осенью в Латвии началась новая программа поддержки реновации при использовании средств из структурных фондов ЕС.

Участники этой программы могут реновировать дом, сделав его более энергоэффективным

и в перспективе сэкономить средства на аварийных ремонтах. Вдобавок до 50% денег, необходимых на эти цели, жителям выделяют фонды ЕС. Остальные средства жители могут занять в банке, при этом нет никакой нужды закладывать свою недвижимость.

Принимая решение о реновации, жители продлевают срок службы своего дома и обеспечивают себе экономию на оплате счетов.

Кого рода государственную поддержку жителям предлагают в рамках программы по улучшению энергоэффективности?

Жители при посредничестве уполномоченного лица своего дома могут получить разностороннюю поддержку государства:

- бесплатные консультации *Altum* о возможностях и условиях программы о подготовке проекта и технической документации;
- грант *Altum* или финансовую поддержку, которая покрывает до 50% от стоимости проекта (размер гранта зависит от энергопотребления дома, которого жители планируют

достичь в результате реновации, и от того, что обеспечит заем – сам *Altum* или другое финансовое учреждение);

- заем *Altum* в случаях, если для выполнения проекта по энергоэффективности нельзя привлечь финансирование от банка;
- гарантия *Altum* для получения заема от банка или другого финансового учреждения. Гарантия в таком случае служит обеспечением заема.

Получить государственную поддержку могут дома, в которых не меньше пяти квартир и одному собственнику принадлежит не больше 20% от общего количества квартир, а нежилые помещения занимают не более 25% от общей площади дома.

Какие работы можно провести при поддержке программы? При государственной поддержке можно провести утепление стен, подвала и чердака, замену окон, реновацию отопительной системы, системы подачи горячей и холодной воды и остальных инженерных ком-

муникаций, а также другие необходимые дому работы.

С чего начинать? Жители дома должны принять общее решение о реновации дома. Для того, чтобы начать действовать, нужно получить согласие от 2/3 владельцев квартир. Подать заявку на программу дом может через уполномоченное лицо. Уполномоченное лицо жителей подготавливает от их имени все нужные документы, выбирает строителей и заключает договор. Таким уполномоченным лицом может быть как управляющий, так и другое юридическое лицо.

Программа по энергоэффективности многоквартирных домов под управлением *Altum* была начата в апреле 2016 года, когда жителей впервые пригласили на консультации. Уже в октябре во всей Латвии пройдут бесплатные информационные семинары для управляющих и представителей домов. Больше информации о семинарах ищите на домашней странице *Altum* по адресу www.altum.lv. **B**