

Делаем ВМЕСТЕ!

И КАК ГУЛЯТЬ С СОБАКОЙ?

Во дворах Риги появились запрещающие знаки, жители в недоумении!

Стр. 6

«ХОТИМ УБЕДИТЬСЯ, ЧТО РЕМОНТ БЫЛ ПРОВЕДЕН!»

Стр. 6

Как уполномоченному лицу дома принимать участие в подписании акта ремонтных работ?

№1 (197), март 2025

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

НА УТЕПЛЕНИЕ ДОМОВ – 172 МИЛЛИОНА ЕВРО!

В Латвии начинается
новая программа
реновации.

Как принять участие?

Стр. 3, 8

Стр. 4–5

«У НАС ВПЕРЕДИ МНОГО РАБОТЫ!»

Три месяца назад знаменитый дом по ул. Калькю, 2
поменял управляющего: что это изменило?



«ГОТОВЬТЕ 150 ЕВРО!»

Владельцев квартир обязали установить счетчики горячей воды с дистанционным считыванием: когда это надо сделать, будут ли проверки, смогут ли оштрафовать нарушителей?



А. ШЕВЧЕНКО

Кабинет министров решил, что у жителей Латвии слишком мало забот. И постановил: теперь квартирные счетчики горячей воды должны быть только с дистанционным считыванием. Стоимость одного электронного прибора – от 70 до 100 евро.

За счет жильцов

На днях правительство внесло поправки в правила «Минимальные требования по энергоэффективности для домов, находящихся в эксплуатации». Под такими домами подразумеваются в том числе все жилые здания страны.

Главное новое требование касается квартирных счетчиков воды. Кабинет министров одобрил предложение Министерства экономики снабдить большинство водометров системами дистанционного считывания показаний. Конечно же, за счет самих владельцев квартир.

Должен ли каждый квартирновладелец сам покупать новомодный электронный счетчик? До какого времени разрешено пользоваться обычными водометрами? Что будет, если вообще проигнорировать распоряжение Кабинета?

На вопросы ответил председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

Приготовьтесь к 12 октября!

– Сколько времени правительство выделило жителям на установку счетчиков новой системы?

– В правилах указаны две важные даты. Во-первых, это 12 октября 2025 года. До этого дня владельцы квартир могут устанавливать любые счетчики, в том числе без системы электронного считывания. Во-вторых, это 1 января 2027 года, когда уже во всех квартирах должны быть установлены приборы с дистанционным считыванием.

– Если я до 12 октября 2025 года установлю обычный счетчик, уже через пол-

тора года мне придется поменять его на электронный прибор?

– Да, так постановило правительство.

– Во всех ли домах необходимо менять обычные счетчики горячей воды на дистанционные?

– Правила Кабинета министров гласят, что сначала управляющий обязан сделать расчет экономической целесообразности этого мероприятия, то есть определить, окупятся ли новые дорогие водометры за счет будущей экономии воды и теплоэнергии. Сделать такой расчет не так-то просто, поэтому домоуправления ждут от Министерства экономики дальнейшие пояснения и методики.

Если расчет покажет, что установка счетчиков с дистанционной передачей показаний оправдывает себя, приборы надо будет купить и поставить.

Правда ли, что это снижает цену нагрева воды?

– А что говорит практический опыт управляющих, замена счетчиков действительно целесообразна?

– Наша практика показывает, что жители примерно 10% домов, которые переняты с баланса самоуправления, по собственному почину уже проголосовали за установку дистанционных счетчиков. Это действительно приводит к снижению потерь воды в доме, поскольку показаниями новых счетчиков нельзя манипулировать, они передаются управдому автоматически. Как следствие, в домах часто снижается стоимость нагрева горячей воды, особенно летом.

– Почему это происходит?

– Как мы знаем, в среднем доме, оборудованном обычными счетчиками, стоимость подогрева горячей воды может достигать даже 12 евро за кубометр. В домах же с дистанционными счетчиками цена подогрева может составлять 2–3 евро. Это происходит также благодаря тому, что в доме полностью пресечено воровство воды.

– Как воровство воды связано с ценой ее нагрева?

– Если горячую воду в доме воруют, то домоуправление делит потраченное на ее нагрев тепло только на реально указанные жителями кубометры воды. В результате указанная в квартирном счете стоимость нагрева одного кубометра растет.

Министерство экономики указывает, что в Латвии распространился еще один вид манипуляции с показаниями счетчиков воды. Многие люди зимой, получая большие счета за отопление, сознательно уменьшают показания счетчиков воды, а потом эти «забытые» кубометры оплачивают летом. С виду это невинный обман, но в действительности из-за таких хитрецов честные люди получают зимой повышенные счета за горячую воду.

Что дальше?

– Предположим, управляющий рассчитывает, что нашему дому выгодна установка новых счетчиков горячей воды. Что дальше?

– В аннотации к правилам эксперты Министерства экономики пояснили, что управляющий должен оповестить о своих выводах сообщество собственников квартир и предложить жителям проголосовать за установку электронных счетчиков.

– Что будет, если жители дома проголосуют против или проигнорируют голосование?

– В таком случае они возьмут на себя всю ответственность за несоблюдение обязательных действий по управлению домом.

– Может ли управляющий заменить счетчики без решения владельцев квартир?

– Нет, я не вижу ни одного способа, как домоуправление могло бы это сделать. Более того, даже при согласии собственников квартир организовать замену счетчиков немедленно будет трудной задачей. Ведь управляющему нужно как минимум поставить эту работу в план и помочь жителям сделать необходимые накопления в общедомовом фонде.

– Существуют ли дома, в которых замена счетчиков будет экономически обоснованна?

– Да, это в первую очередь дома, где уже сегодня имеются низкие потери воды и невысокая плата за подогрев воды.

А как же холодная вода?

– Почему правительство приняло новые правила только в отношении счетчиков го-

рячей воды? А как же счетчики холодной воды?

– Это хороший вопрос. Сейчас практически во всех случаях жители, которые добровольно голосуют за систему дистанционного считывания, выбирают ее установку на счетчики как горячей, так и холодной воды. Менять один только счетчик горячей воды даже невыгодно. Ведь комплект из двух электронных водометров стоит около 140–150 евро, а один счетчик горячей воды обойдется уже примерно в 100 евро.

– К стати, кто должен будет платить за новые счетчики?

– По закону, поручая управляющему задание выполнить какую-то работу, именно владельцы квартир должны обеспечить финансирование. Значит, новые счетчики должны оплатить сами собственники квартир. В зависимости от решения общего собрания это можно сделать либо индивидуально, либо из общих накоплений дома.

Куда бежать за новым счетчиком?

– Простите, но многое все еще непонятно. Предположим, что в марте 2025 года у моего счетчика горячей воды закончится срок верификации. Что мне делать? Самостоятельно покупать счетчик с системой дистанционного считывания?

– Нет, ни в коем случае не надо никуда бежать и покупать такой счетчик самому. Управляющий должен организовать общее собрание или опрос, в ходе которого владельцы квартир выберут, какие счетчики единого образца в доме устанавливать и какой фирме доверить эту работу.

К тому же ваш счетчик с дистанционной передачей показаний просто не будет работать, пока управляющий не установит в доме электронную систему считывания. Это также делается только централизованно.

Жильца не оштрафуют

– Тысячи домов в Латвии находятся под управлением кооперативов, обществ собственников и даже частных управляющих, которые едва ли быстро разберутся с новыми правилами. Как быть жильцу, если управдом говорит: «Ничего не знаю ни про какие дистанционные счетчики»?

– Если управляющий вообще уклоняется от объяснений, то владельцу квартиры остается только одно – установить счетчик без дистанционной системы передачи показаний. Так жилец выполнит хотя бы один нормативный акт, а именно: правила, предписывающие вовремя проводить верификацию квартирных водометров.

– А такого жильца не оштрафуют?

– Нет, жильца не оштрафуют. А вот управляющего, который уклоняется от соблюдения правил Кабинета министров, могут оштрафовать за невыполнение обязательных действий по обслуживанию дома. **B**

НЕ ТОЛЬКО УТЕПЛЕНИЕ, НО И РЕМОНТ

Жителям Латвии будут доступны 172 миллиона евро на реновацию домов: какие условия у новой программы?

Лиене ВАРГА

В марте 2025 года в Латвии стартует новая программа софинансирования реновации многоквартирных домов. Финансовое учреждение *Altum* готово обеспечить жителям поддержку в размере 40-50% от стоимости утепления и других работ, в том числе – замены лифта.

Чтобы дом не развалился

Парламентский секретарь Министерства экономики Юргис Миезайнис говорит, что главная задача нынешней программы реновации – продлить срок службы домов:

– Министерство экономики проверило дома всех девяти серий, построенных в советское время. Главный вывод проверяющих: здания безопасны для проживания, но имеют запущенные «болезни» – результат недостатков в обслуживании.

По словам парламентского секретаря Минэкономики, больше всего домам советской постройки в Латвии вредят климатические условия – дожди, морозы, резкие оттепели:

– Во многих домах уже появляются проблемы с конструкциями балконов, старым битумным покрытием крыш, кирпичной отделкой фасадов. Дело в том, что советские требования к строительству были не такими строгими, как нынешние. Недостатки строительства того времени сегодня становятся все более заметны.

Другими словами, дома в Латвии пока еще крепкие, но в любой момент это может измениться (вспомним хотя бы случай со зданием по ул. Стурманю, 3 в Риге, где в ноябре 2022 года произошло частичное обрушение крыши в пятиэтажном доме литовского проекта).

– Глубокая реновация дома позволяет объединить работы по улучшению его энергоэффективности с ремонтом несущих конструкций, – говорит представитель Министерства экономики.

В рамках новой программы *Altum* жители могут привести свой дом в порядок фактически за полцены.

Денег хватит на 266 домов

Селина Ванцане, директор департамента финансовых инструментов в сфере энергетики Министерства экономики, рассказывает, что до 2050 года Латвии следовало бы реновировать около 26 000 многоквартирных домов:

Продолжение на стр. 8.

Читайте статьи «Делаем вместе!» на портале vmeste.lv!

Каждый день отвечаем на вопросы о коммунальных услугах и работе домоуправлений!

Следующий выпуск газеты – в мае

Как следить за нашими важными публикациями в Facebook? Подписывайтесь на нашу страницу!



Акciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!

Рига, ул. Э. Беняминяса, 5, телефон 67893079, info@rna.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 БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avotī*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, 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. Анниньуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Эмилияс Беняминяса, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

<http://www.vmeste.lv>
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 5, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

БЬЮТ ЧАСЫ НА СТАРОЙ БАШНЕ

Как исторические дома Старой Риги спасают от разрушения и повышенного налога на недвижимость? Опыт дома по улице Калькю, 2

Марина МАТРОНИНА

Дом по улице Калькю, 2 – один из самых больших и известных в Старой Риге, однако его жильцы годами не могли добиться от самоуправления самых элементарных работ. Недавно они приняли непростое решение о смене управляющей компании и теперь надеются на постепенное благоустройство дома.

Появилась надежда

А вы хотели бы жить в самом сердце Старой Риги? Так, чтобы направо – Дом чернологовых и Ратуша, прямо – церковь св. Петра, а налево – двор Конвента?

Александр Ручковский живет так с самого детства.

– Да, проживание в Старом городе имеет свои неудобства, – согласен он. – Например, летом бывает шумно, в ресторанах музыка, ночью загулявшие ребята поют песни под окнами... Но жить в другом месте я бы не хотел.

Под этим могут подписаться многие жильцы дома по ул. Калькю, 2. Тем более, что при смене управляющей компании появились надежды на решение многих общедомовых проблем.

Помните спортивный магазин «Даугава»?

– В нашем доме 85 отдельных собственников, – рассказывает Александр, – из них 75, это квартиры, остальные же – рестораны, кафе, магазины, которые полностью занимают первый этаж.

Тот, кто в Риге живёт давно, должен помнить располагавшийся в этом доме

спортивный магазин «Даугава», а рижанам помоложе памятен бывший по этому адресу автосалон «Доминикс».

Сам дом стоился по частям, секциями, и был полностью сдан в 1958-м году. Семья Александра перебралась сюда числе первых.

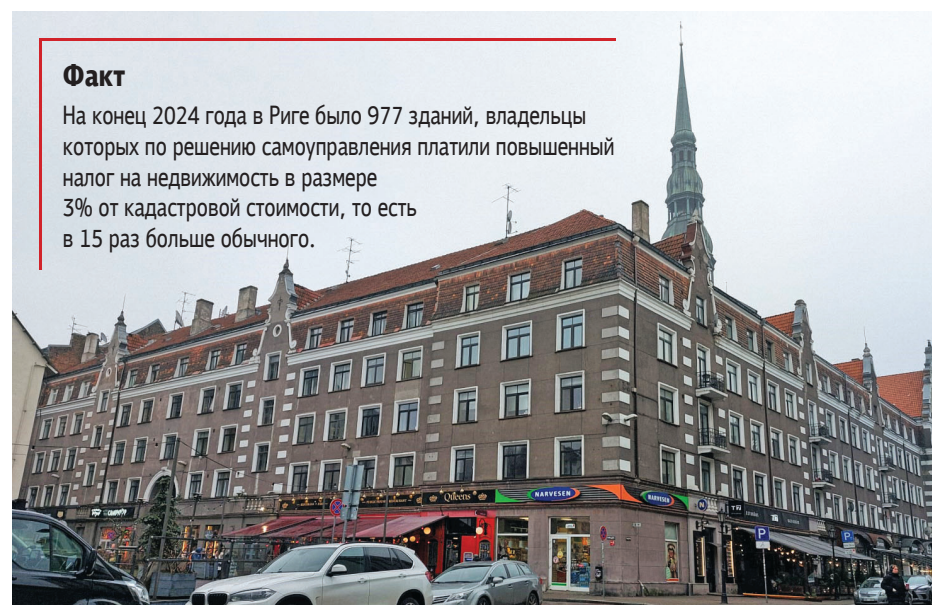
Три двоюродных брата

Архитекторы и строители того времени потрудились на славу, чтобы вписать новый дом в среду Старого города.

– Стиль нашего дома я называю советским латышским романтизмом, – говорит мой собеседник, – он украшен национальным и историческим декором. Соседние дома по ул. Скарню, 7 и ул. Грециньку, 11 возведены в том же стиле, их можно назвать двоюродными братьями нашего дома.

Кстати, времена денационализации дом по ул. Калькю, в отличие от большинства жилых домов в центре столицы, пережил спокойно. Ведь он построили только после войны, а значит, в прошлом не имел частных владельцев.

Жильцы стали полноправными собственниками своих квартир, земля под домом также по большей части принадлежит квартирновладельцам.



Факт

На конец 2024 года в Риге было 977 зданий, владельцы которых по решению самоуправления платили повышенный налог на недвижимость в размере 3% от кадастровой стоимости, то есть в 15 раз больше обычного.

Годами просили новые двери

Домом по улице Калькю, 2 много лет управляло муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Мы решились на смену управляющего, потому что жильцы устали от негатива, – признается Александр. – Могу долго рассказывать, как мы годами просили прежнее домоуправление, например, поменять старые деревянные двери подъездов на металлические.

Надежные двери в Старой Риге – первейшая вещь. Ведь в центре много не только туристов, но и лиц без определенного места жительства. В таких условиях очень неприятно, когда дверь твоего подъезда можно открыть ногтем.

Самая центральная помойка

Похожая канитель наблюдалась и с мусорными контейнерами. По улице Калькю, 2 они много лет стояли в общем доступе, в них рылись бомжи, вороны и крысы.

Жители просили прежнее домоуправление реорганизовать мусорную площадку: «Самый центр города, два шага до церкви св. Петра, перед туристами стыдно!» Но шли месяцы, а мусорная площадка так и оставалась открытой.

Не было динамики

Вода камень точит, и в доме был поднят вопрос о смене управляющей компании. Надоело, накопело, требовало решения.

– Мы с соседями стали обсуждать, что хотим поменять, – вспоминает Александр. – Постепенно в этих обсуждениях пришли к выводу, что старый управляющий нам не подходит. Главная претензия – отсутствие динамики в решении проблем. Люди сказали: «Хватит, давайте другую компанию попробуем».

Трудный выбор

Активисты дома стали узнавать о разных компаниях по управлению недвижимостью, сходили к соседям в исторический дом по ул. Скарню, 7, где недавно при софинансировании Рижской думы удалось организовать ремонт фасада.

Подумывали даже управлять домом самостоятельно, но в доме не нашлось человека, готово целиком посвятить себя этой непростой работе («У всех своя жизнь, а надзор и координация процес-

сов в доме требуют полной вовлеченности восемь часов в день»).

Доверить 75-квартирный дом индивидуальному предпринимателю, тоже показалось боязно, рассказывает Александр:

– В ближайшие годы в доме нужно выполнить стратегический ремонт, починить фасад и отмокнуть, разобраться с подвалом. Все это требует приложения инженерной мысли и инвестиций. Так что отдать его управляющему-одиночке, при всем уважении, мы побоялись.

Компания *Rīgas namu apsaimniekotājs* была выбрана на основании анализа, встреч с представителями и отзывов жителей других домов.

При этом в доме понимают, что над любыми улучшениями квартирновладельцы должны работать в связке с управляющим: «Нельзя лежать на печи и ждать, что домоуправ сам тебе построит рай».

Вопрос с мусорной площадкой решен

Переход от *Rīgas namu pārvaldnieks*, по словам Александра, был совершенно гладким. Муниципальное предприятие без вопросов перечислило на счет нового управляющего все накопления дома на Калькю, 2 и пожелало жителям удачи.

– Первым же делом мы попросили нового управляющего обустроить зону мусорной площадки, – рассказывает старший по дому.

Rīgas namu apsaimniekotājs предложил жителям оставить контейнеры в арке дома, но закрыть площадку с обеих сторон воротами.

Факт

■ Решение о повышении налога на недвижимость самоуправления принимает на основании оценки внешнего вида здания, например, за потрескавшийся или выцветший фасад.

■ На сегодня в Риге зафиксировано 1285 так называемых развалин. Относится ли ваш дом к их числу, можно узнать на сайте <https://grausti.riga.lv/objekti>.

■ Владельцы примерно 300 зданий из этого списка уже получили предупреждение о повышенном налоге на недвижимость, но пока не платят его, поскольку получили от самоуправления отсрочку на выполнение ремонтных работ.



Александр Ручковский живет в доме по улице Калькю, 2 с самого детства

Сказано – сделано, почти сразу у дома появились ворота на магнитном замке (пока мы разговариваем с Александром, двое потрепанных личностей подходят к этим воротам, пробуют их руками и удаляются, поняв, что доступа к мусорникам больше нет ни для кого, кроме жителей самого дома).

– Ментальность людей такова, что если есть ворота, через них мало кто полезет или станет кидать мусор, – комментирует представитель дома. – Человек скорее пойдет искать открытые мусорники...

После установки ворот в подворотню больше никто не ходит по малой нужде, во дворе не валяется мусор (вообще своим дворником жители дома по ул. Калькю, 2 очень довольны и перешли в *Rīgas namu apsaimniekotājs* вместе с ним).

Задача не допустить повышения налога!

Вторая задача, которую дому по ул. Калькю 2 предстоит выполнить в связке с новым управляющим, это восстановление отмстки, которая местами осыпалась, местами просела.

Но все это пустяки по сравнению с самой главной целью жителей, так сказать, их стратегической задачей – ремонтом фасада.

– Мы уже получили от самоуправления предписание провести отремонтировать фасад – рассказывает Александр. – В противном случае город поднимет нам ставку налога на недвижимость с 0,2% от кадастровой стоимости в год до 3%. Вдобавок уже были случаи падения поврежденной штукатурки, за это собственников дома могут оштрафовать дополнительно.

В прошлые годы муниципальный управляющий частично ремонтировал фасад, например, отбивая поврежденную штукатурку, но этого явно недостаточно.

Будут претендовать на софинансирование Рижской думы

– Сейчас мы хотим, чтобы *Rīgas namu apsaimniekotājs* быстро разработал проект постепенного обновления фасада и кровли. Нам нужен поэтапный план работ со сроками их выполнения, – говорит представитель дома.

Процесс уже стартовал, готовится техническое заключение, в жителей это вселяет осторожный оптимизм.

В обозримом будущем владельцы квартир рассчитывают подать заявку на софинансирование Рижской думы для ремонта фасада, у *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже накоплен большой опыт организации таких проектов.

Вернуть городу часы

Кстати, в церкви св. Петра, которая высится в какой-то полусотне метров от дома, Александр в последний раз был года три назад:

– Одно скажу – жаль, что больше не идут часы на башне этой церкви. Раньше они отбивали каждый час, играла музыка. Это утрачено, и я не понимаю, почему никто не может взяться за восстановление.

Будем надеяться, что и часы церкви св. Петра, и дом на ул. Калькю, 2 на радость всем рижанам будут восстановлены в самое короткое время. **В**

ВЕРИФИКАЦИЯ ОТМЕНЯЕТСЯ?

Новое предложение Министерства экономики: в квартирах – только новые счетчики воды

Лиене ВАРГА

В последние недели жители Латвии получают противоречивые сообщения о системе учета потребления воды в многоквартирных домах. Не успело правительство объявить о том, что жители обязаны заменить обычные счетчики горячей воды на приборы с дистанционным считыванием (читайте на стр. 2), как вот – новая инициатива.

На днях министр экономики Виктор Валайнис в эфире LTV заявил, что считает верификацию квартирных счетчиков воды «ненужным занятием», и предложил от нее отказаться: «Иначе получается, что владелец квартиры раз в четыре года вынужден фактически платить за новый счетчик воды».

От редакции добавим, что каждые четыре года мы действительно платим за новые счетчики, но нередко по этой цене нам продают старые приборы, которые уже отслужили несколько сроков.

Жители затаили дыхание: что же предложит министр? Отказаться от проверок счетчиков или вообще отправить все счетчики в металлолом?

Права оказались и те, и другие.

Правительство одобрило проект поправок к Закону о квартирной собственности, подготовленный Министерством экономики. Сейчас этот проект уже поступил в Сейм и до 26 марта проходит процесс общественного обсуждения.

Если коротко, то министр Валайнис предлагает жителям Латвии заплатить за полностью новые счетчики, а под этим предлогом и за другие дополнительные работы.

В аннотации законопроекта указано, что согласно данным Центра защиты прав потребителей наши квартирные счетчики работают очень плохо: «Проверяющие, выполняя повторную верификацию уже бывших в употреблении приборов, признают годными даже те счетчики, которые уже вышли из строя. При нынешней системе велик риск, что владелец квартиры приобретет старый счетчик, который не соответствует метрологическим требованиям».

В Министерстве экономики пришли к выводу, что процесс повторной верификации счетчиков воды является неэффективным и его необходимо отменить. Но как? А вот как: в квартирах впредь предполагается устанавливать только новые счетчики с маркировкой СЕ и раз в 10 лет их полностью менять (если производитель не указал больший срок службы прибора).

Таким образом все компании, которые десятилетиями зарабатывали на верификации и замене счетчиков, разом останутся не у дел. Зато они же на первом этапе смогут отлично заработать, предлагая жителям установку совершенно новых приборов. А дальше поток денег на 10 лет прервется.

Переведя владельцев квартир на новые счетчики воды, министр Валайнис надеется сэкономить их средства.

Но тут – коварный вопрос: кто будет платить за новые счетчики воды? Конечно, сами владельцы квартир, отвечают в Министерстве экономики: «Собственник квартиры в соответствии с числом принадлежащих ему идеальных частей общего имущества дома должен делать платежи в накопительный фонд, которые не могут быть меньше 1/12 от годовых расходов на управление домом».

Получается, что раньше взносы в накопительный фонд дома были более-менее добровольными, после же вступления в силу новых правил они станут обязательными.

Из этих-то денег, судя по всему, и предполагается финансировать установку новых счетчиков воды во всех квартирах страны.

В Министерстве экономики считают, что влияние данного закона на финансовое положение владельцев квартир в целом будет положительным: «Собственникам не придется платить за повторную верификацию счетчиков воды раз в четыре года. Если же в квартирах будут установлены приборы с дистанционным считыванием показаний, то жителям больше не потребуется сдавать эти данные в домоуправление».

Интересно, что домоуправление сможет использовать накопительный фонд дома даже без разрешения собственников квартир (правда, только с целью обеспечить нормативный учет услуг, то есть воды и потенциально тепла).

Этот вопрос насторожил многих квартироладельцев. В ходе общественного обсуждения были высказаны и другие возражения.

«Получается, Министерство экономики хорошо знает, что компании по верификации счетчиков сознательно обманывают жителей, – пишет Инта П. – Хочу спросить, была ли наказана хотя бы одна такая компания?».

По мнению Инты, сам законопроект имеет смысл, но предложенное в нем решение проблемы совершенно бестолковое: «К тому же разве Министерство экономики может гарантировать честность каждого домоуправа, которому оно дает право распоряжаться накопительным фондом дома без разрешения собственников квартир?».

По подсчетам Инты, экономия на верификации счетчиков составит всего 39 евро за десять лет (для квартиры с четырьмя счетчиками воды). А потери могут быть значительно больше. По этой причине женщина высказалась категорически против предложения Министерства экономики.



Также и Валдис С. пишет, что поправки к закону подготовлены некачественно: «Почему не учитывается качество общедомового счетчика воды? Мой опыт показывает, что при возникновении большой коррекции воды причиной всегда был испорченный счетчик на вводе воды в дом. В 2024 году мы трижды писали жалобы и муниципальное предприятие *Rīgas ūdens* признало, что прибор поврежден. Может, для начала установим нормальные общедомовые счетчики? И я не понимаю, почему нельзя обязать поставщика услуг – городской водоканал – за собственные средства устанавливать механические фильтры перед общим счетчиком? Сейчас эту обязанность скинули на владельцев квартир».

Кроме того, Валдис не понимает, как управляющие смогут выполнить новые требования и организовать замену счетчиков: «Сегодня законодатель не предусмотрел средств воздействия, которые обеспечили бы управдома доступ в квартиры даже для элементарной проверки имеющихся счетчиков воды. Если собственник живет за границей, в квартиру невозможно попасть даже при возникновении аварийной ситуации!».

Обсуждение поправок к Закону о квартирной собственности продолжается. Если вы тоже хотите высказать свое мнение, перейдите по этому QR коду. **В**



А БЫЛИ ЛИ АВАРИЙНЫЕ РАБОТЫ?

Читатель: «Домоуправление прислало два одинаковых счета, как разобраться?»



«Помогите, пожалуйста, понять, как это работает. Домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks вывесило в нашем подъезде оповещение об аварийной замене водопроводного вентиля в конкретной квартире, которую жители должны будут оплатить сообща.»

Почему домоуправление не пригласило старших по дому на подписание акта ремонтных работ? И почему два месяца назад мы уже получили такое же предупреждение об аварийном вентиле? Не заставляют ли нас оплатить одну и ту же работу дважды?»

Жительница дома по ул. Латгалес, 415

Отвечает Инита Кабанова, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– Почему домоуправление не пригласило старших по дому на подписание акта аварийных работ?

– Замена вентиля, это совсем не большая типовая работа, которую выполняют по заявке владельца квартиры, работы проходят в самой квартире и их принимает ее собственник.

Цена аварийной замены водопроводного вентиля фиксированная, поэтому на этот раз мы и не пригласили старших по дому на приемку работ.

Но в целом в упомянутом доме очень активные уполномоченные лица, которые искренне желают участвовать в работах по дому, и мы со своей стороны обязательно такое участие им обеспечим.

Мы всегда рады домам, в которых есть активисты. Если уполномоченные лица желают, они могут участвовать как в планировании ремонтных работ, так и в процессе их выполнения. Таким образом жители принимают участие в принятии решений и вместе с нами могут убедиться, что в доме все сделано качественно.

– В каких случаях RNP обязан пригласить старших по дому на подписание акта аварийных ремонтных работ, а в каких – нет?

– Нормативные акты не предусматривают за управляющим обязанности приглашать старших по дому. Однако, если представители дома хотят участвовать в контроле аварийных работ, они могут это делать.

Для этого владельцы квартир на общем собрании или письменном голосовании, выбирая старших

по дому, должны определить полномочия таких активистов и указать на то, что они уполномочены участвовать в приемке аварийных работ. Таким образом это станет обязанностью старших по дому.

Если человек не получил таких полномочий от общего собрания собственников квартир, то он может устно просить привлечь его к приему работ. Но с нашей стороны могут поменяться работники или исполнители ремонта, и новые люди не будут знать о такой устной договоренности.

Также обязанность управляющего приглашать уполномоченное лицо дома на подписание акта ремонтных работ можно предусмотреть в договоре на управление домом.

– Почему 15 ноября и 20 февраля жители получили от домоуправления одинаковые сообщения об аварийных работах? Действительно ли речь идет о разных работах, а не об одной и той же?

– Да, в прошлом году лопнул вентиль горячей воды в одной квартире этого дома, а зимой – в другой квартире. Владельцы квартир сообщили об этом нам, аварийные работы по замене вентилей выполнила компания PS Siltumserviss Rīga.

В обоих случаях цена работ одинаковая, поскольку эту стандартную цену определяет наш договор с PS Siltumserviss Rīga.

На данный момент договор с PS Siltumserviss Rīga закончился, и в результате новой закупки мы планируем заключить договора с тремя разными предприятиями. В рамках новых договоров жителям не придется больше платить за такие маленькие работы, их стоимость будет включена в плату за обслуживание.

– А может ли обычный владелец квартиры, не старший по дому, запросить у домоуправления точную информацию о том, в каких квартирах были выполнены ремонтные работы?

– Да, квартирные вентили водопровода являются общей собственностью, поэтому владельцы квартир могут получить информацию о ремонте. Самостоятельно акты можно найти в Системе строительной информации (<https://bis.gov.lv>). Кроме того, можно записаться на прием к своему управдому и лично ознакомиться с делом дома.

– Принято считать, что трубы на участке до квартирного вентиля являются общей собственностью. А кому принадлежит сам вентиль? В каких случаях его меняют за общие средства дома, а в каких владелец квартиры должен заплатить за ремонт сам?

– Вентиль, расположенный перед квартирным счетчиком воды, в любом случае является общей собственностью дома, поэтому его замену всегда оплачивают из общедомового фонда, а не за счет самого квартирновладельца. **B**

КАК ЖЕ ГУЛЯТЬ С СОБАКОЙ ВО ДВОРЕ?

В Пурциемсе появился загадочный знак, жители в недоумении



«Во дворе нашего многоквартирного дома по ул. Илукстес, 107, к.1 появился знак, запрещающий выгул собак. Получается, если я прохожу по двору с собакой, я нарушаю закон? Какой штраф мне грозит?» Елена

Отвечает Эрика Верзе, представитель Рижской полиции самоуправления:

– Никакие правила по содержанию животных не ограничивают вывод собак за территорию, принадлежащую хозяину. Однако нормативные акты определяют, как это делать. Например, собаку нужно держать на поводке – за исключением специальных площадок, предназначенных для вы-

гула собак, и общественных мест, где животное может находиться без поводка согласно правилам самоуправления.

Что касается запрещающего знака, установленного во дворе многоквартирного дома, то у него имеется только информативный характер (возможно, знак был установлен по решению сообщества собственников квартир). За нарушение требований

такого знака не предусмотрена административная ответственность или штраф.

В то же время любое сообщество владельцев недвижимости может установить порядок пользования общей собственностью и ее благоустройства. Такое решение можно принять на общем собрании или в письменном опросе владельцев квартир в порядке, установленном Законом о квартирной собственности.

Получается, если в доме между собственниками квартир нет договора о порядке пользования общей собственностью, то к прогулкам с собаками относятся только общие нормативные акты (можно гулять везде, но только с поводком – прим. ред.).

Если же такой договор есть и в нем указано, что в общем дворе дома запрещено выгуливать собак, то о соблюдении этого требования должны заботиться сами владельцы квартир. Например, они могут огородить территорию своего дома.

Если человек будет нарушать общие правила, одобренные большинством владельцев квартир, то потребовать его наказания можно через суд в гражданском порядке. **B**

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ОПРОС, ЕСЛИ КВАРТИРА ПРИНАДЛЕЖИТ САМОУПРАВЛЕНИЮ?



«Я активист своего дома и сейчас готовлю анкеты для опроса всех собственников квартир по поводу ремонтных работ. Однако в нашем доме есть две неприватизированные квартиры, собственником которых является Рижская дума. Как доставить опросные листы в самоуправление и получить подпись? Нужно ли как-то по-особому упоминать самоуправление в итоговом протоколе голосования?» Катерина

Отвечает Мартиныш Вилемсонс, представитель отдела коммуникации Рижского самоуправления:

– В таком случае Рижское самоуправление, как владельца квартир, представляет управление обихозяйствования Департамента жилья и среды. Именно это управление организаторы опроса должны оповестить в том же порядке, как любого частного владельца квартиры.

Приглашение участвовать в принятии решения по дому (в общем собрании или в письменном опросе) следует отправить на официальную электронную почту департамента по адресу dmv@riga.lv.

К опросному листу следует приложить все документы, необходимые для принятия решения по обсуждаемому вопросу. Все такие приглашения рассматривает особая комиссия, заседания которой проходят раз в неделю, а при необходимости и чаще. После заседания комиссии представители департамента заполняют опросный лист и отправляют организаторам опроса.

В протоколе голосования мнение Рижского самоуправления не нужно отмечать каким-то особым образом, разве что было высказано «особое мнение владельца квартиры». Но даже такое особое мнение нужно оформлять в том же порядке, что и мнение любого другого собственника. **B**

RNA ПОМОГАЕТ ДОМУ ЗАРАБОТАТЬ НА РЕМОНТ

Во дворе состоялись съемки кино, за что жители получили 600 евро в общий накопительный фонд



Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* помогло дому по ул. Залениеку, 40А в Риге пополнить общий накопительный фонд сразу на 600 евро. Произошло это благодаря искусству!



В феврале в рижском районе Зиепниеккалнс происходили съемки художественного фильма. Компания *Forma Pro Film* искала дворы и улицы, которые могут превратиться в съемочную площадку.

В результате были выбраны участки улиц Залениеку и Эбельмуйжас. Однако съемки причинили жителям района определенные неудобства. К тому же кинематографистам требовалось место, где хранить и готовить оборудование и парковать участвующие в съемках ретроавтомобили.

Организаторы съемок, компания *Forma Pro Film*, обратились к домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs*. В ходе переговоров с участием владельцев квартир удалось договориться об использовании территории

дома по ул. Залениеку, 40А. И не просто так, а за плату.

— Все заработанные деньги поступили в общий фонд дома. Таким образом собственники квартир за несколько дней «заработали» около 600 евро, которые теперь смогут потратить на нужные дому ремонтные работы, — рассказала управляющая Райвита Мейере.

Собственный заработок для домов не такая уж и редкость. Например, право на размещение крупноформатной рекламы на торце дома может приносить в общий фонд дома сотни и даже тысячи евро в год. Главное, чтобы домоуправление умело найти такой дополнительный заработок и снять часть финансовой нагрузки с собственников квартир. **В**



ЖИТЕЛИ НЕ В БЕЗОПАСНОСТИ

В каждом втором жилом доме Латвии управляющий не позаботился о проверке электропроводки, вспыхнуть может в любую минуту

В 2024 году должностные лица Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) провели проверку состояния пожарной безопасности в 1525 жилых домах страны. Большинство проверок проводилось в местах общего пользования многоквартирных домов, чаще всего в пяти-, трех- и двухэтажных домах. Результаты, мягко говоря, неутешительные: домоуправления не спешат позаботиться о спасении жителей от огня.

«Мы ежегодно проводим проверки пожарной безопасности в жилом секторе, их количество зависит от наших ресурсов. Именно в жилых домах происходит большинство трагических пожаров, в результате которых гибнут и получают травмы люди, — говорит Ивар Накуртс, заместитель начальника ГПСС.

Увы, но самые частые нарушения с большой долей вероятности могут привести к возгоранию и гибели людей.

Например, выяснилось, что по состоянию на 2024 год практически в каждом втором жилом доме не производился осмотр электропроводки с помощью тепловизора и не производился осмотр контактов электропроводки, который необходимо проводить один раз в 10 лет.

Почему важно делать такие проверки? Да потому, что каждый четвертый пожар (!) в жилом секторе возникает непосредственно из-за короткого замыкания или использования неисправного электрооборудования. Число таких пожаров растет на протяжении нескольких лет. Это вторая по частоте причина пожара после неосторожного обращения с огнем.

«Мы призываем жителей жилых домов и управляющих этими домами обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности в жилом секторе, так как это позволит снизить угрозу жизни людей и материальные потери», подчеркивает Ивар Накуртс.

Что же обнаружили пожарные? Результаты проверок жилых домов показали, что:

■ **В 45,63% проверенных домах не была проведена проверка контактов электропроводки тепловизионной камерой.**

Электрические соединения должны быть в хорошем техническом состоянии, а их использование должно соответствовать правилам эксплуатации и требованиям, установленным изготовителями. Качество контактных соединений электроустановок (например, в распределительной коробке, электрошкафу, в местах установки защитных устройств) проверяется тепловизионной камерой. Проверка проводится совместно с проверкой электроустановок раз в 10 лет.

■ **В 44,27% домов не проводились проверки электропроводки.**

Привычки людей и количество одновременно используемых электроприборов со временем изменились, однако

электропроводка во многих зданиях не менялась в течение длительного времени, что увеличивает риск коротких замыканий. Проверка электропроводки сертифицированными специалистами должна проводиться раз в 10 лет. В случае обнаружения недостатков их следует устранять в кратчайшие сроки.

■ **В 33,33% домов разные предметы хранились в непредназначенных для этого местах – на лестничных клетках, чердаках, в электрораспределительных помещениях или электрошкафах и т. д. и т. д.**

Чердак, подвал и балкон многоквартирного дома должны использоваться так, как это предусмотрено строителями. Это означает, что на чердаках и балконах зданий не допускается обустройство мест хранения предметов домашнего обихода и других предметов. В подвалах предметы домашнего обихода следует хранить в специально оборудованных местах, не перекрывая пути эвакуации. В случае пожара предметы, нагроможденные как попало, могут способствовать распространению огня, а также мешать работе пожарных и спасателей.

■ **В 24,44% домов не разработаны инструкции по пожарной безопасности для мест общего пользования и территории, а в 16,78% случаев собственники квартир с ними не ознакомлены.**

Инструкция по пожарной безопасности – это документ, разрабатываемый индивидуально для каждого многоквартирного дома, который с учетом специфики здания включает в себя информацию о том, как действовать в случае возникновения пожара, а также другие важные вопросы.

■ **В 14,83% случаев жители размещали разные предметы на путях эвакуации – лестничных клетках, под лестничными площадками и на лестничных площадках, а двери на путях эвакуации невозможно было открыть изнутри помещения без задержек и препятствий.**

Пути эвакуации предназначены для быстрой и легкой эвакуации людей из зданий и помещений в случае пожара и других опасностей или угроз, поэтому они должны быть в свободном доступе. При возникновении пожара любое препятствие может затруднить передвижение жителей и представителей экстренных служб и, следовательно, подвергнуть опасности их здоровье и жизнь. **В**

Продолжение. Начало на стр. 3.

НЕ ТОЛЬКО УТЕПЛЕНИЕ, НО И РЕМОНТ



– Однако доступные средства позволяют профинансировать утепление только 6% от этого количества, а это значит, что впереди еще много работы.

В стране уже много лет действуют программы поддержки жителей, позволяющие получить гранты и капитальные скидки на реновацию. Таким образом государство оплачивает до 50% стоимости утеплительных работ.

– Прежние программы поддержки финансировались из фондов ЕС, и только последняя небольшая программа получила поддержку из Механизма оздоровления и устойчивости, – комментирует Ванцане. – Эта последняя программа немного отличалась от других. По ней, например, жители не могли претендовать на частичное софинансирование налога на добавленную стоимость.

Но в программе, которую *Altum* планирует открыть уже в марте 2025 года, все вернется на круги своя, говорит представитель министерства:

– Во-первых, общее доступное финансирование в рамках этой новой программы будет в три раза больше, чем в прошлой программе, которую поддерживал Механизм оздоровления. Всего в рамках очередного проекта мы должны освоить 172 миллиона евро. Прогнозируется, что этой суммы хватит на реновацию 266 домов. Во-вторых, *Altum* при выделении капитальной скидки снова будет учитывать налог на добавленную стоимость.

Есть условия!

В Латвии немало домов, где уже подготовлены все необходимые документы для участия в программе, и владельцы квартир с нетерпением ждут ее открытия. Однако есть время и у тех домов, жители которых только сегодня начинают думать о реновации.

Селина Ванцане описала главные условия программы:

■ Получить поддержку *Altum* на реновацию дома по-прежнему могут юридические лица, в том числе – уполномоченные лица домов, например, управляющие.

■ Поддержка доступна домам, в которых имеется не менее трех квартир.

■ Получив поддержку по данной программе, дом должен пройти реновацию до 2029 года.

■ Средства будут выделены тем домам, которые в результате реновации могут достичь как минимум 30-процентного энергосбережения.

– Тут важно отметить, что средства от *Altum* могут получить дома в Латгальском регионе планирования, которые в результате реновации достигнут хотя бы 10-29% экономии теплотенергии. Это говорит о том, что в Латгалии дома могут претендовать на поддержку в том числе отдельных работ по реновации, например, только утепление торцов дома, – уточняет эксперт.

Особый подход Латгалии

Конечно, главный вопрос – финансовый. В прошлом *Altum* выделял домам гранты в размере 50% от стоимости реновации, а что теперь?

– Если согласно заключению энергоаудитора дом благодаря реновации может достичь 30-процентной экономии теплотенергии, ему будет предоставлена капитальная скидка в размере 40% от стоимости всех относимых к проекту работ, в том числе налога на добавленную стоимость, – отвечает Ванцане.

В Латгалии несколько другие условия. Если доказано, что дом в результате реновации может достичь 10-29-процентной экономии тепла, то ему также будет предоставлен грант в размере 40% от стоимости работ, но не более 80 000 евро.

При этом максимальная стоимость подобного проекта не может быть выше 200 000 евро. Всего на такую частичную поддержку латгальских домов государство планирует выделить до 10 миллионов евро.

– Особая поддержка для жителей Латгалии нужна, потому что они, возможно, еще не чувствуют достаточной уверенности в себе, чтобы взять сразу большой кредит на выполнение полной реновации своих домов, – поясняет представитель Министерства экономики.

Кто получит дополнительно 150 000 евро?

Однако у будущих участников программы есть возможность получить от *Altum* поддержку большего размера.

– Если дом может достичь 30-процентной экономии тепла и при этом выбирает установку вентилируемого фасада, что немного дороже обычных решений по утеплению, то размер финансирования *Altum* повысится до 45 процентов от стоимости всех относящихся к проекту работ, – рассказала Селина Ванцане.

По ее словам, государство также особо поддерживает дома, которые будут реновированы с использованием новой технологии деревянных каркасных панелей:

– Эти панели стоят существенно дороже, чем утепление фасада по старым технологиям. По этой причине выбравшие эту технологию дома получат грант в размере 50% от относящихся к проекту работ. К тому же первые десять домов смогут претендовать на дополнительную государственную поддержку в размере 150 000 евро на дом.

Кому государство оплатит половину работ?

Еще одна новость – восстановление кварталов. Кварталом в этом случае считаются три и более домов, стоящих рядом, поясняет Ванцане:

– Если каждый из таких домов в результате реновации достигнет хотя бы 30-процентной экономии тепла, то государство поддержит эту группу домов 50-процентным грантом. Это сделано для того, чтобы жители соседних домов воодушевляли друг друга на реновацию.

Также Селина Ванцане обещала, что участие в программе для представителей домов станет проще. Например, будет облегчен процесс подачи заявок в финансовое учреждение *Altum*.

«Работы должны быть закончены к марту 2029 года!»

Иева Верземнице, руководитель направления реновации жилых домов в финансовом учреждении *Altum*, подтвердила, что новая программа поддержки реновации будет открыта уже в марте 2025 года, однако ее участникам надо помнить многие важные нюансы:

– Например, капитальная скидка от *Altum* относится не ко всем расходам на утепление дома, а только к тем, на которые дом взял кредит в банке. Далее, все работы по реновации в рамках программы должны быть закончены 31 марта 2029 года. Кажется, что впереди много времени, но на самом деле у нас есть только четыре года.

Кроме того, напомню, что сначала дом должен взять кредит в банке для реализации программы, закончить работы и достичь целей реновации и только потом он получит капитальную скидку. Вся сумма капитальной скидки будет направлена на погашение взятого домом займа.

Также у домов по-прежнему будет возможность взять заем на реновацию не в банке, а в самом финансовом учреждении *Altum*. Причем для этого больше не надо предъявлять отказ от банковских кредиторов. Получается, что теперь только сам дом решает, в каком учреждении брать заем.

Максимальный срок займа *Altum* – 20 лет, максимальная сумма – 3,75 миллиона евро на дом. Уже известно, что процентная ставка на заем *Altum* будет фиксирована в течение всего срока кредита и составит 3,9% в год.

Можно ли участвовать, если есть долги?

Для участия в программе дом должен выполнить несколько требований. Например, сумма долгов жителей за последние 12 месяцев не должна превышать 10% от общей суммы выпитых за это время коммунальных счетов, поясняет Иева Верземнице:

– Многие спрашивают, а что насчет исторических долгов? *Altum* запрашивает информацию о долгах жителей, накопленных за предыдущие годы, но не учитывает их в своем решении по участию дома в программе.

Еще один частный вопрос: что именно считается расходами, которые относятся к проекту реновации? По словам Верземнице, это:

- строительные работы, которые затрагивают внешние конструкции дома и помещения общего пользования, в том числе замена лифта,
- восстановление, замена или проведение инженерных коммуникаций,
- покупка и установка устройств по микрогенерации энергии,
- разработка технической документации, строительный надзор, авторский надзор, руководство проектом,
- налог на добавленную стоимость.

С чего начинать?

Многие жители годами обдумывают участие в программе реновации, но не могут решиться, поскольку не знают, с чего начать.

– Первый шаг, это общее решение владельцев квартир об участии в программе (годится также старое решение об участии в предыдущих этапах программы), – отвечает на это Иева Верземнице. – Второе, что должны сделать собственники квартир, это решением простого большинства уполномочить лиц, которые будут иметь право подписи при участии в проекте. Например, это может быть управляющий домом.

Далее уполномоченные лица готовят необходимый пакет документов и подают в *Altum* заявку на резервацию капитальной скидки. Это позволяет получить заключение *Altum* о резервации капитальной скидки сроком годности от 9 до 18 месяцев.

– В течение этого срока нужно подготовить оставшиеся документы и заключить с *Altum* договор о поддержке, – советует представитель учреждения. – Сами работы по реновации необходимо начать до 1 марта 2028 года. **B**

СНАЧАЛА СЧИТАЙТЕ, ПОТОМ УТЕПЛЯЙТЕ

Доктор экономических наук: «Нельзя утверждать, что всем домам Латвии повально нужна реновация!»

Илона МИЛЛЕР

Министерство экономики и финансовое учреждение Altum объявили о скором старте новой программы поддержки энергоэффективности многоквартирных домов. Жители Латвии смогут получить в виде грантов часть европейского финансирования, общая сумма – 172 миллиона евро. Говорят, что денег хватит всего на 266 домов. Но как понять, нужна ли вашему дому реновация или вы прекрасно обойдетесь без этих расходов?

Выдают миллионы

Напомним, что государство готово поддерживать проекты утепления наших домов, выделяя финансирование в размере до 50% от стоимости работ. Дом может получить от Altum большую сумму, например, миллион евро, но это значит, что ровно такую же сумму жители должны уплатить за ремонт сами.

«Смотрите, какая выгодная программа!» – говорят одни. «Нет, проживем как-нибудь без огромных вложения в реновацию», – твердят другие.

Кто прав?

Исторические проблемы

Мы обсудили эту тему с Александром Сакковским – человеком с большим практическим опытом в вопросах реновации жилья, доктором экономических наук, членом правления Рижской ассоциации управляющих.

– Александр, в марте планируется старт новой государственной программы поддержки утепления жилья. Заложены большие деньги – 172 миллиона евро. Но я очень часто слышу от наших читателей такой вопрос: «А нужна ли нашему дому реновация? Дом у нас хороший, добротный... Почему нас так настойчиво приглашают утепляться?».

– Действительно, при всех позитивных свойствах программы государственной поддержки утепления, я считаю, что не каждому дому Латвии нужна реновация в том виде, в каком она сейчас предлагается.

Например, есть ряд домов, которые построены до 1940-го года. Они возведены из кирпича, у них очень толстые стены. При этом такие дома имеют статус исторических. И мы знаем, что есть требования инспекции по памятникам, согласно которым нельзя исторические здания либо здания в исторической зоне утеплять со стороны улицы.

Одним выстрелом – двух зайцев

– Впрочем, иногда даже исторические дома стараются получить грант Altum, утепляют стены со стороны двора или торца, но не могут достичь хотя бы 40% экономии теплоэнергии, которая оправдала бы вложенные в реновацию средства. Во-первых, дом и так был теплым, во-вторых, утеплен он не полностью...

При этом в Риге, да и не только в Риге, есть очень много жителей, для которых участие в программе поддержки реновации – действительно единственная возможность привести в порядок свой дом. Ведь в ходе реновации мы не только утепляем, но и капитально ремонтируем дома, причем получаем на это 40–50-процентное софинансирование государства.

– То есть целью реновации может быть не только утепление, но и одновременно ремонт жилого дома?

– Да, и таких примеров у нас много. Столетний двухэтажный деревянный дом по улице Латгалес, 137 в Риге просто разваливался. Мы по программе Altum его утеплили и заодно полностью отреставрировали. И сейчас это красивый и крепкий дом, на который приятно смотреть. А ведь его вытащили фактически из полуразрушенного состояния, когда у самоуправления уже было решение о выселении жильцов.

Требуйте энергосертификат

– А что скажете насчет кирпичных и панельных домов советской постройки?

– Для таких домов самый главный документ – это энергосертификат. В этом заключении энергоаудитор указывает, как дом теряет тепло и сколько тепла может сэкономить при условии выполнения таких-то и таких-то работ.

Сейчас для участия в программе софинансирования реновации в Altum необходимо предоставить заключение энергоаудитора, согласно которому дом в результате реновации может сэкономить 30% от имеющегося энергопотребления. Я бы сказал, что 30% экономии – это очень мало, тут еще надо думать, стоит ли овчинка

выделки. Другое дело, если дом может сберечь 50% и даже больше тепла, при таких условиях реновация экономически оправдана даже в ситуации, если она не связана с ремонтом дома.

– Часть наших соседей говорит: «Давайте участвовать, такие большие деньги нам предлагают!». А другая часть соседей против: – «Слушайте, нам и так тепло, у нас все хорошо, не будем ввязываться». Первое, что может решить конфликт между этими двумя частями жителей, это заказ энергоаудита дома?

– Конечно.

Можно получить поддержку Рижского энергетического агентства

– А сколько стоит энергоаудит?

– Сейчас средняя цена энергоаудита колеблется в районе 1500 евро.

– И в Риге, насколько я помню, можно было получить софинансирование самоуправления на эти цели.

– Да, есть такая программа Рижской думы. В частности, Рижское энергетическое агентство предлагает поддержку в размере до 90 процентов от стоимости энергоаудита.

Куда обращаться?

Больше информации – в Рижском энергетическом агентстве
+37167012444
rea@riga.lv

А если экономия меньше 40 процентов?

– Значит, чтобы снять вопрос, надо ли реновировать наш дом, мы идем в Рижское энергетическое агентство, запрашиваем поддержку, заказываем энергоаудит и читаем в заключении энергоаудитора, какую экономию мы можем достигнуть посред-

ством реновации. Но что делать, если эта экономия меньше, чем 30–40 процентов?

– Ну, если меньше 30 процентов, то вы просто не сможете получить софинансирование по программе Altum. Если экономия 30–35 процентов, то тоже надо очень сильно считать, какую именно выгоду вы получите от реновации.

Повторю: есть отдельные случаи, когда дома путем реновации хотят одновременно решить две задачи: утеплиться и привести в порядок свой фасад, поставить новую крышу с утеплением, новую систему водоснабжения.

Для отдельных домов вопрос стоит очень срочно. Скажем, есть в Риге дома с такими обшарпанными фасадами, что самоуправление грозит жителям повышением ставки налога на недвижимость с 0,2 до 3 процентов от кадастровой стоимости в год. То есть налог из-за плохого состояния дома может повыситься в пятнадцать раз, и в столице уже были такие примеры.

Тут уж жителям выгодно обращаться в Altum, поскольку в виде повышенного налога они будут платить больше, чем заплатят за реновацию с одновременным ремонтом фасада.

Я подчеркиваю, что ситуации разные, каждый дом нуждается в индивидуальном решении. Но такого, чтобы все многоквартирные дома Латвии нуждались в реновации, нет. Часть из них может потихоньку вести восстановительные работы, запрашивая, например, софинансирование по программам Рижской думы.

Панельные дома на очереди

– А есть ли серии панельных домов, которым, как подсказывает ваш опыт, реновация не нужна?

– На самом деле, советские панельные дома со временем все следовало бы отреставрировать. Даже дома более новой и надежной 119-й серии. Просто работы можно вести по-дорогому, а можно экономно. Это тот самый случай, когда нужен опытный строительный инженер, опытная обслуживающая компания, чтобы вместе с активом дома можно было рассмотреть разные варианты решений, максимально выгодные в пересчете расходов на квадратный метр. **В**



Столетний двухэтажный деревянный дом по улице Латгалес, 137 в Риге просто разваливался, его удалось отреставрировать по программе реновации

СПАСЕНИЕ ДОМОВ – В ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Управляющий вложит деньги в ремонт дома,
а владельцы квартир будут обязаны возместить ему расходы



Марина МАТРОНИНА

В январе правительство одобрило спорные поправки в Закон о квартирной собственности. Если законопроект будет принят Сеймом, домоуправления по всей Латвии получат право организовать в наших домах утепление, реконструкцию и ремонт, причем делать это они будут от своего имени, без специального разрешения от сообщества собственников квартир.

Любопытно, что разработчики законопроекта из Министерства экономики сразу признают, что таким образом будут ущемлены интересы собственников квартир – в той части, которая дает владельцам жилья право свободно распоряжаться своим имуществом. Кроме того, жильцы будут обязаны возмещать управляющей компании расходы, понесенные на ремонт и утепление их дома.

По данным Министерства экономики, жилой фонд в Латвии устарел и к тому же имеет низкую энергоэффективность.

Минэкономики считает, что темпы реновации многоквартирных жилых домов недостаточны. Поэтому необходимо установить определенную степень свободы действий управляющих жилыми домами по организации строительных работ от имени самих домоуправлений.

После восстановления независимости Латвии около 10% всех жилых зданий были построены

после 2023 года и только 3% – после вступления в силу новых требований строительных норм.

Имеющиеся данные однозначно указывают на то, что нынешние темпы реновации зданий недостаточны.

На сегодняшний день в рамках первой программы повышения энергоэффективности многоквартирных жилых зданий с помощью фондов ЕС (2007–2013 гг.) было отремонтировано 740 домов, а в рамках программы на 2014–2020 гг. – в общей сложности 627 зданий, что составляет всего 5,13% от общего числа многоквартирных жилых зданий, требующих ремонта.

Если реновация жилья в Латвии продолжится теми же темпами, то возникнут риски для достижения целей климатической нейтральности, установленных Европейским союзом, считают в Минэкономики.

Но что делать, если большинство жителей пассивны и не хотят десятилетиями рас-

плачиваться за реновацию своих домов? Решение найдено простое: ремонт будут делать, не заручившись согласием владельцев квартир.

Новый законопроект предусматривает право управляющего жилым домом осуществлять вложения в жилой дом без общего решения жителей. Правда, какой пошло ремонт продвигать не получится.

Вкладывать средства и улучшать дом без согласия жильцов можно только в случае, если это нужно для обеспечения его безопасности, прочности и энергоэффективности.

Учитывая то, что законопроект предоставляет управляющему право в определенных случаях начинать строительство, т.е. осуществлять вложения в жилой дом без решения сообщества квартировладельцев, возникают вопросы о законности таких действий.

По мнению Министерства экономики, управляющий вполне даже вправе осуществлять такие вложения, а впоследствии требовать от жителей возмещения расходов.

Порядок будет распространяться только на так называемые необходимые расходы – «принимая во внимание бездействие собственников квартир в ситуациях, когда вложения необходимы для дальнейшей надлежащей эксплуатации жилого дома».

Хотя основная цель Министерства экономики заключается в том, чтобы поскорее начать реновацию как можно большего числа домов, управляющие по новому закону получат право начинать в доме и другие строительные-ремонтные работы.

Как видим, утепление и реновацию позволяют организовать таким же образом, как до сих пор организовались только самые срочные аварийные ремонты: управдом должен провести работы как можно скорее, после чего просто выставляет жителям счет. Такие дополнительные счета могли исчисляться сотнями и даже тысячами евро на каждую квартиру, но закон гласил: «Работы выполнены, значит, жители должны беспроблемно их оплатить».

Конечно, новый порядок может поставить жителей в полную зависимость от управляющего. Для того, чтобы подобное не произошло, Министерство экономики предусмотрело определенный механизм защиты владельцев квартир.

Управляющий сможет воспользоваться своим правом по организации утепления или масштабного ремонта дома только при соблюдении определенных условий:

- нужно доказать, что расходы на ремонт считаются действительно необходимыми;
- необходимость строительных работ нужно доказать заключениями акта технического обследования здания или энергоаудита;
- управляющий должен созвать общее собрание владельцев квартир и попытаться обсудить проблему с собственниками. Такое собрание надо созвать как минимум два раза, и управляющий получит свободу действий только в том случае, если сначала первое, а затем и второе собрание прошли без кворума.
- такие собрания должны быть созваны только с использованием функциональных возможностей Строительной информационной системы.

Поскольку законопроект предусматривает право управляющего организовать строительство в жилом доме, в определенных случаях осуществляя вложения в общее имущество собственников квартир, необходимо понимать, какие расходы могут понести собственники квартир.

- Итак, эти потенциальные расходы состоят из:
- основной суммы кредита, взятого управляющим от своего имени;
 - выплат процентов по кредиту (не должны превышать среднюю рыночную ставку процента по кредиту за предыдущий квартал);
 - административных расходов.

При этом сообщество собственников квартир все-таки получит право в любое время принять решение о прекращении работ, начатых управляющим, на любой стадии их выполнения. Но управляющий имеет право требовать оплаты за уже выполненные работы и вложенные ресурсы.

И еще. Собственники квартир смогут запросить у управляющего рассрочку для погашения стоимости организованных им работ (например, по решению общего собрания можно оплатить эти расходы не за 10 лет, а за 15). В таком случае управдом не имеет права наказывать квартировладельцев дополнительными платежами, скажем, процентами за просрочку оплаты.

■ ■ ■

Министерство экономики вынесло поправки на общественное обсуждение и по его результату признает, что обществу идея принудительной реновации не понравилась. Однако специалисты подготовили ответы на самые частые претензии жителей.

«Минэкономом требует, чтобы все собрания по вопросам реновации и большого ремонта были организованы с использованием Системы строительной информации. А это значит, что владельцы квартир, не умеющие пользоваться интернетом, не смогут участвовать в таком собрании!»

На это Минэкономки отмечает, что требование организовать собрание в Системе строительной информации вовсе не означает, что в собрании не смогут участвовать владельцы квартир, которые не имеют доступа к интернету.

Сейчас Законом об управлении жилыми домами предусмотрены два способа организации общего собрания или опроса.

■ **Первый способ.** Создание общего собрания в Системе строительной информации. Это значит, что проект решения общего собрания будет помещен в систему, она будет контролироваться сроки голосования, владельцы квартир имеют право голосовать в электронном формате.

Но создание общего собрания или опроса в Системе строительной информации не означает, что в нем смогут участвовать только владельцы квартир, использующие интернет.

Организатор такого общего собрания или опроса все равно обязан уведомить о проведении общего собрания или опроса каждого собственника квартиры, включая тех, кто не пользуется интернетом.

Вовсе не обязательно голосовать только через Систему строительной информации. Это просто дополнительная возможность для тех людей, которые, например, не находятся в Латвии, живут в других городах или сдают свою квартиру в аренду.

«Поэтому мнение о том, что общие собрания или опросы, созданные в Системе строительной информации, недоступны владельцам квартир, не использующим интернет, не соответствует действительности. Организатор обязан позаботиться о том, чтобы все собственники квартир получили приглашение на общее собрание», подчеркивают в Министерстве экономики.

■ **Второй способ.** Общее собрание проводится без использования Системы строительной

информации. Это означает, что решение принимается по прежней процедуре (нет возможности проголосовать в электронном виде) и в Систему строительной информации вносится только результат голосования.

Таким образом, даже если собрание или опрос организованы в Системе строительной информации, управляющий обязан будет оповестить об этом всех собственников квартир.

«Если управляющий сможет сам организовать ремонты, то владельцы квартир потеряют контроль над общим накопительным фондом»

■ В случае, если сообщество собственников жилья накопило денежные средства для определенной цели, например, на замену крыши, управляющий может использовать эти средства на иные цели только по разрешению общего собрания собственников жилья. Поэтому без решения собственников квартир управляющий в любом случае не имеет права единолично использовать эти средства.

«Стоимость реновации дома, организованной домоуправом, может оказаться настолько высокой, что владелец не сможет ее оплатить!»

■ Управляющий по-прежнему не сможет брать кредиты от имени собственников квартир, заверяют в Министерстве экономики. А значит, обслуживающие компании не будут проводить ненужные дому крупные работы без экономического обоснования, не имея уверенности в том, что владельцы квартир смогут за эти работы расплатиться. К тому же, если будет доказано, что домоуправ организовал реновацию, хотя дом в ней не нуждался, то жителей вообще освободят от уплаты.

«Утепление дома, это всего лишь полезные, а не необходимые расходы, а значит, в понимании закона жители не должны за него платить!»

■ Из постановлений Сената Верховного суда следует вывод, что расходы на ремонт могут быть признаны необходимыми даже в том случае, если выполненные работы не входят в список обязательных действий по обслуживанию жилого дома.

«Управляющему нельзя проводить строительные работы без согласования с собственниками квартир...»

■ Это спорное мнение. Законопроект предусматривает, что управляющий вправе действовать единолично только в случаях, когда сообщество собственников жилья дважды не собралось по указанному вопросу. Причем кворум не удалось собрать даже на повторном собрании или опросе, на котором решение разрешено принимать меньшинством голосов (большинством голосов присутствующих при общем кворуме хотя бы в 1/3 от общего числа собственников квартир).

Впрочем, владельцам квартир пока рано беспокоиться. Для вступления законопроекта в силу недостаточно одного только решения Кабинета министров. Сейчас проект поправок передан на рассмотрение Сейма. Давайте посмотрим, что скажут избранные нами слуги народа... **В**

СКОЛЬКО «СТОИТ» ДОМАШНИЙ ЛЮБИМЕЦ?

Пошлину за содержание собак в Риге следовало оплатить до 1 марта 2025 года: что делать опоздавшим?

«У меня две комнатные собачки, шпицы, – пишет Лаура Янсоне, – в конце прошлого года мы переехали в Ригу из-под Огре. Я слышала, что в Риге надо платить пошлину за содержание собак. Правда ли это, каков размер пошлины и как ее заплатить?»

Вопрос об оплате пошлины за содержание собак возникает не только у новых рижан. Многолетние владельцы собак и собаководы также спрашивают: «Скажите, что в 2025 году изменилось в оплате? Можно ли перечислять деньги на тот же счет, что и в прошлом году?»

■ ■ ■

Как нам пояснили в Рижской думе, правила самоуправления № 237 определяют, что все владельцы собак должны вносить ежегодный платеж в размере 10 евро за каждого четвероногого.

Что делать, если вы только время от времени приезжаете в Ригу с собакой? Ответ прост: налог в Риге необходимо платить только в том случае, если в Регистре домашних животных Рига указана постоянным местом проживания собаки.

Размер пошлины не пересматривался с 2018 года и по-прежнему составляет 10 евро. При этом скидку в размере 50% получают пенсионеры и владельцы стерилизованных животных.

От пошлины полностью освобождены лица с инвалидностью 1-й и 2-й группы, а также лица с инвалидностью 3-й группы по зрению и слуху.

У многих может создаться впечатление, что факт оплаты пошлины никто не проверяет. Однако проверка может нагреть неожиданно, например, если ваш любимец попадет в ветеринарную клинику, убежит или укусит другую собаку. Выяснив, что хозяин не оплатил пошлину, муниципальная полиция может применить административное наказание.

■ ■ ■

Важный вопрос: как именно уплатить пошлину за содержание собаки? Это можно сделать на портале www.eriga.lv или самостоятельно в банке или интернет-банке.

Самостоятельно перечислять пошлину следует по следующим реквизитам:

Получатель: Rīgas valstspilsētas pašvaldība

Регистрационный номер: 90011524360

Адрес: Rātslaukums 1, Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestāde:

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departaments,

■ Номер счета в Luminor Bank:

LV89RIK00023300000000,

Код банка: RIKOLV2X

■ Номер счета в SEB banka:

LV74UNLA0023300000000

Код банка: UNLALV2X

В цели платежа необходимо указать имя и фамилию владельца собаки, персональный код и номер чипа животного.



■ ■ ■

Еще один частный вопрос: должны ли владельцы собак после оплаты пошлины обратиться в ближайшую ветеринарную клинику за жетоном? Такой порядок действовал в Риге многие годы.

В Департаменте жилья и среды Рижской думы нам пояснили, что с 2024 года в Риге больше не выдают жетоны для собак, за которых была оплачена пошлина. Прежняя практика признана дорогой и неэффективной.

В случае проверок вместо жетона у владельца собаки могут потребовать паспорт животного с отметкой о вакцинации от бешенства и распечатку, свидетельствующую об оплате налога. Но с развитием технологий работники муниципальной полиции получают все больший доступ к электронным базам данных. Возможно, в 2025 году они смогут самостоятельно считывать чип собаки и проверять, уплачен ли за нее налог.

■ ■ ■

Напомним, что пошлину за содержание собаки следовало уплатить до 1 марта. Опоздали с уплатой? Не огорчайтесь, деньги у вас все равно примут.

Пошлину за щенка в возрасте до шести месяцев уплачивать не нужно. Если собаке исполняется полгода уже после 1 марта текущего года, пошлину следует вносить в размере пяти евро. Это же правило касается взрослых собак, которые будут приобретены после 1 июля 2025 года (если прежние владельцы пошлину за такую взрослую собаку не уплатили). **В**

Собственники квартир смогут запросить у управляющего рассрочку для погашения стоимости организованных им работ. В таком случае управдом не имеет права наказывать квартировладельцев дополнительными платежами, скажем, процентами за просрочку оплаты.

«ОТКУДА ПОВЫШЕНИЕ?»

Многие жители получили от домоуправления новые счета и обратили внимание на рост платы за обслуживание. С чем связано подорожание услуг домоуправления?

О. БЛУКИС

Понятно, что в течение времени ничто в Латвии не дешевеет. Но какое повышение платы за обслуживание дома следует считать адекватным в 2025 году?

– Оправданной можно считать прибавку в 7–12%, – говорит глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка. – Чем меньше площадь дома, тем сильнее выросла квартплата.

– Почему так?

– Возьмем оплату труда дворника, который, как правило, получает минимальную зарплату. В 2025 году минимальная зарплата в Латвии выросла с 700 до 740 евро, соответственно, повысились и социальные взносы работодателя. Есть большая разница, делить эти дополнительные затраты на жителей пяти-шестиквартирного дома или дома на 80 квартир.

– Но не все дворники получают даже минимальную зарплату!

– Правильно, но это не всегда спасает собственников квартир от повышения платы. Если дворник получает меньше 740 евро, работодатель все равно обязан заплатить за него социальные взносы, соответствующие установленной минимальной зарплате.

■ ■ ■

– Есть ли дома, которые не ощутят роста платы за обслуживание?

– Есть дома, в которых рост будет менее заметен благодаря тому, например, что жители уже ранее проголосовали за повышение зарплаты дворнику. У нас имеются случаи, когда владельцы квартир, не желая терять хорошего дворника, общим решением сами повышали его зарплату до 750–800 евро.

– Такие дома защищены от роста платы за обслуживание?

– Увы, нет, потому что с 1 января повысилась не только минимальная зарплата, но и налоги на топливо, стоимость строительных материалов и проч.

■ ■ ■

– Какие именно услуги люди оплачивают в рамках платы за обслуживание дома?

– Санитарная уборка, административные расходы домоуправления, техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, отдельно начисляются взносы в общедомовой ремонтный фонд.

– Что такое административные услуги домоуправления?

– Например, это услуги юристов, которые заключают договора с поставщиками услуг и ведут суды с должниками, работа бухгалтеров, которые рассчитывают плату за тепло и воду для каждой квартиры, труд управдомов, отвечающих за организацию работ в каждом конкретном доме, и многое другое.

– А что входит в техническое обслуживание и содержание общедомовых систем?

– Работа мастеров, которые регулярно заботятся об исправности общедомовых систем отопления, подачи воды, электроснабжения.

■ ■ ■

– Входят ли в плату за обслуживание такие услуги, как очистка крыши от снега

и льда? Жители сообщают, что домоуправления начали выставлять за эти работы дополнительные счета.

– Да, очистка крыши – обязательное действие по обслуживанию дома. Иногда владельцы квартир говорят: «Не надо нам чистить крышу, снег сам растает». Но полиция самоуправления действительно следит за тем, как домоуправы выполняют эту работу, и оплата услуги альпинистов сегодня дешевле, чем штраф за неочищенную крышу. К тому же в нашей практике были случаи, когда снег падал на припаркованные внизу машины и дому приходилось выплачивать владельцу автомобиля компенсацию. Более того, некоторые автомобилисты специально ставили свои побитые машины под плохо очищенную крышей, а потом сообщали, будто повреждение нанесено куском льда. Как правило, суд признает их иски обоснованными и дому приходится оплачивать ремонт машины.

Что касается отдельных счетов за чистку крыши, то я считаю это правильной практикой, поскольку домоуправление не может заранее знать, сколько раз за сезон придется звать альпинистов. Например, в прошлом году мы в течение зимнего сезона успели три раза почистить крыши отдельных домов, а в этом году необходимости в этом не было вообще.

■ ■ ■

– Что еще повлияло на стоимость платы за обслуживание?

– Сейчас самоуправления хотят, чтобы владельцы квартир больше заботились о состоянии своих домов. Если здание имеет дефект, например, неудовлетворительное состояние фасада, то жители получают от Думы предписание провести ремонт. Если это не сделать, то жителям придется платить повышенный налог на недвижимость. Все это приводит к необходимости увеличивать взносы жителей в общий накопительный фонд дома.

■ ■ ■

– Почему одни дома уже получили обновленные счета в январе, а другие заметят подорожание только в феврале?

– С самого начала сложилось так, что муниципальные и государственные обслуживающие организации выставляли счета за обслуживание в текущем месяце, то есть в январе – за январь, эту практику переняли и многие частные домоуправления. Но в Саласпилсе, например, счета за обслуживание исторически выставлялись за прошлый месяц. По этой причине жители этого города увидят повышение цен в феврале, а не в январе.

■ ■ ■

Руководитель предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs* Таиса Штале подтверждает, что повышение цены на обслуживание домов в 2025 году вызвано такими внешними факторами, как изменение налоговой политики и инфляция:



– По последним данным Центрального статистического управления, одна только средняя инфляция по стране за первые три квартала 2024 года составила 3,3%. Однако повышение цен в сфере обслуживания жилья всегда обгоняет среднюю инфляцию. Например, за последние пять лет услуги управления недвижимостью в Латвии подорожали на 51%, услуги технического содержания домов – на 41%, а санитарная уборка – на 100%.

В новом году уже подорожало топливо, что скажется на стоимости услуг технического содержания дома и даже санитарной уборки, поскольку многие дворники уже используют моторизованную технику.

– Жители спрашивают, почему могут вырасти административные затраты домоуправлений, ведь юристы и бухгалтера и так получают больше минимальной зарплаты.

– Да, но перед обслуживающими организациями стоят новые вызовы. Например, уже сейчас мы должны готовиться к глобальному введению е-счетов, запланированному на 1 января 2026 года.

Впредь все предприятия Латвии должны будут выставлять и получать счета в электронном виде. Например, нам в компании *Rīgas namu apsaimniekotājs* пришлось уже сейчас вложить 40 000 евро в закупку специальной программы.

– Влияет ли это на административные затраты на обслуживание домов?

– Именно так! Хорошо, что после перехода на систему е-счетов все взаимные расчеты предприятий будут на контроле у Службы госдоходов, что позволит увеличить доходы в государственный бюджет. Но у нас систему вводят за счет самих предприятий, тогда как в Дании, например, это делалось за счет государства.

Возникает вопрос, что с 2026 года будет с маленькими обслуживающими организациями, которые не могут позволить себе специальную программу.

■ ■ ■

Следующим шагом, который повысит административную нагрузку на домоуправления,

по словам Таисы Штале, станет принятие поправок к Закону о квартирной собственности и введение принципа «долг следует за квартирой». Напомним, что по идее Министерства экономики при продаже квартиры к новому владельцу будет переходить коммунальный долг старого собственника, накопившийся за последний год.

– Именно домоуправлениям нужно будет подсчитывать, какой долг останется за прежним квартирновладельцем, а какой будет «продан» вместе с квартирой. Все это потребует от управляющих дополнительных ресурсов и затрат, следовательно, в будущем может сказаться на размере платы за обслуживание, – считает эксперт.

Имеют ли домоуправления право повышать плату за обслуживание?

В нормативных актах указано, что домоуправление действительно имеет право повышать плату за обслуживание. Если собственники квартир не переняли управление в свои руки и дом обслуживает муниципальное домоуправление, то к 15 октября каждого года оно должно оповестить квартирновладельцев о плате за обслуживание с 1 января.

Далее у жителей есть время, чтобы собраться и обсудить предложение домоуправа. Если они не сделают этого до конца ноября, то с 1 января новая плата за обслуживание вступит в силу.

■ ■ ■

В домах, где жители переняли управление и сознательно выбрали обслуживающую организацию, порядок повышения платы за обслуживание устанавливается уже не правилами Кабинета министров, а договором между владельцами квартир и домоуправлением.

Как правило, в таких домах также предусмотрено право управляющего раз в год пересматривать плату за обслуживание. Предприятие информирует жителей о будущем размере счетов. Если сообщество собственников квартир не подаст возражения в указанный в договоре срок, то новая плата за обслуживание по умолчанию вступает в силу. **B**