

Делаем ВМЕСТЕ!

«ДЕЗИНФЕКЦИИ ДОЖДАЛИСЬ ЧЕРЕЗ ДВЕ НЕДЕЛИ...»

Как должно действовать домоуправление,
если обнаружена легионелла?

Стр. 8

ХВАТИТ КРУШИТЬ!

Сосед ломает стены и хочет устроить туалет
над вашей спальней: что делать?

Стр. 10–11

№10 (194), октябрь 2024 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЭКОНОМИМ ДО 20% ТЕПЛА!

Стр. 2–3



Как меньше
платить
за отопление?
Реальные
советы

Стр. 4

А ОГРАЖДЕНИЯ ВЕРНУТ?

В Риге начаты масштабные работы по ремонту балконов,
что ждет жителей 34 домов?

ПЛАТИМ ТОЛЬКО ЗА СВОЕ

Как экономить на отоплении, если вы живете в многоквартирном доме?

Марина МАТРОНИНА

В Латвии начался новый отопительный сезон, многие жители озабочены экономией теплоэнергии. Как платить только за то тепло, которое реально получила ваша квартира? Разбираемся вместе с экспертами.

Более 30 лет опыта

Эдвин Лапинскис, член правления компании *Salo*, рассказал, что первые системы индивидуального учета теплоэнергии были установлены в конце прошлого века:

– Наша компания занимается устройствами учета воды и тепла уже более 30 лет. Если говорим о тепле, то у владельцев квартир есть две возможности того, как платить только за полученную услугу. Первая – установка теплосчетчиков. Но такие приборы можно поставить в квартирах, только если это позволяет отопительная система дома (она должна быть горизонтальной, тогда как в большинстве многоквартирных домов стоит вертикальная система – *прим. ред.*).

Если же мы говорим о домах довоенного или советского периода, то для них подходит второй вариант – установка датчиков индивидуального учета тепла, которые еще называют алокаторами.

Алокаторы также устанавливаются на каждый радиатор в квартире. Они учитывают не конкретное количество потребленного через конкретный радиатор тепла в MWh, а долю

этого тепла в общем балансе дома.

Как сэкономить на установке алокаторов?

– Как много домов уже оборудованы такими системами?

– Только наша компания установила алокаторы примерно в 400–500 домах по всей стране.

– Жители каких домов более заинтересованы в точном учете теплоэнергии?

– Поскольку мы начали устанавливать алокаторы еще в прошлом веке, то поначалу видели больше интереса от жителей домов советской постройки. Сейчас же в основном жители голосуют за установку алокаторов в процессе полной реновации домов, когда приводят в порядок систему отопления с привлечением фондов ЕС. Это позволяет владельцам квартир выполнить все работы сразу и платить только половину их стоимости.

Сберегаем 20% тепла!

– Я и сама владелица квартиры, поэтому задам важный во-



прос: действительно ли установка алокаторов помогает экономить средства?

– Да, конечно. Алокатор работает по тому же принципу, что счетчик электричества или воды. Когда вы выходите из дома и вам не нужно, чтобы в квартире сохранялась температура в 22 градуса, то можете прикрутить

терморегулятор до 18 градусов. Регулируя тепло в своей квартире, вы экономите количество теплоэнергии во всем доме.

– Что говорит ваш опыт, какой экономии жители могут достичь в результате установки алокаторов?

– В Риге есть очень хороший пример с двумя домами одного времени

постройки, один из которых оборудован алокаторами, другой же нет. Экономия тепла во втором доме достигает 20–25%.

Этот эксперимент был проведен в муниципальных домах, построенных Рижской думой по ул. Улброкас.

ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ УПРАВЛЯЮЩЕГО

Глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка рассказал об опыте установки алокаторов в домах столицы и Саласпилса:

– В Латвии действительно существуют две официальные системы учета потребления тепла в квартирах: алокаторы и теплосчетчики. Жители часто спрашивают, что им выгодней.

– Что вы отвечаете?

– Что счетчики действительно показывают количество потребленной теплоэнергии в квартире. Алокаторы же работают по другому принципу и указывают, какую часть от общего потребления тепла получила конкретная квартира.

Но при любом учете тепла мы сталкиваемся с важной проблемой угловых квартир.

– Что это значит?

– В доме есть угловые и торцевые квартиры, а также квартиры на первом и верхнем этаже, которым требуется намного больше теплоэнергии для нагрева и сохранения необходимой температуры воздуха, чем квартирам в середине дома.

Что же получается? Если в доме применяют индивидуальные счетчики тепла, может возникнуть несправедливая ситуация, когда собственники угловых квартир будут платить за отопле-



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

ние больше, чем жители квартир в середине дома. Именно по этой причине счетчики тепла устанавливаются в основном в новостройках, которые возведены с соблюдением всех требований энергоэффективности.

– А с алокаторами такой несправедливости не возникает?

– С алокаторами другая история. Перед их установкой энергоаудитор определяет, сколь-

ко тепла необходимо угловым квартирам, а сколько – квартирам в середине дома, которые получают часть теплоэнергии через стены от соседей. Затем специалист разрабатывает систему коэффициентов, применимых при начислении платы за отопление каждой конкретной квартире.

– То есть к плате за отопление для угловых квартир применяются понижающие коэффициенты?

– Совершенно верно!

– Скажите, правда ли, что алокаторы помогают сберегать тепло и деньги?

– Да, любая система учета в многоквартирных домах помогает жителям экономить. В данном случае это позволяет собственнику регулировать температуру радиаторов, а главное – мотивирует это делать, поскольку такой человек сразу видит уменьшение счетов. Как показывает моя практика, экономия теплоэнергии после установки алокаторов составляет примерно 14%.

Кроме того, в прошлом многие люди без проектов устанавливали в квартирах огромные радиаторы. В течение отопительного сезона в таких квартирах становится жарко, владельцы открывают окна и буквально выбрасывают общие деньги на ветер. Если в квартирах устано-

вить термовентили, то такие жители смогут регулировать температуру радиаторов и не держать окна открытыми, что экономит деньги и всех прочих собственников квартир.

■ ■ ■

– Какие дома больше всего заинтересованы в установке систем индивидуального учета тепла?

– В нашей практике это дома, которые проходят полную реновацию. В рамках такого проекта они улучшают термоизоляцию, приводят в порядок систему отопления и тут же устанавливают алокаторы. Благодаря реновации в доме становится тепло, а термовентили помогают регулировать батареи в соответствии с нуждами каждой конкретной семьи.

– Можно ли установить систему индивидуального учета тепла в доме, который пока не хочет проводить полную реновацию?

– Да, можно, но перед этим нужно оценить состояние общей отопительной системы. Например, нет смысла устанавливать алокаторы на батареи без термовентилей, поскольку люди не смогут регулировать температуру. Если же установить термовентили, но не оборудовать радиаторы перемычками, то жители верхних этажей, регулируя температуру радиаторов, просто оставят нижних соседей без отопления. **B**

Дому нужен индивидуальный подход

– Как понять, что выгодней для нашего дома, алокаторы или теплосчетчики?

– Когда владельцы квартир задумываются об установке системы индивидуального учета тепла, то сначала обращаются к нам либо через управляющего, либо через уполномоченное лицо. Получив информацию об отопительной системе дома, мы рассчитываем, что выгодней для дома. Дело в том, что инвестиции в систему индивидуального учета должны быть разумными и окупиться как можно скорее.

– Какие факторы влияют на выбор между упомянутыми вами системами?

– Если в доме стоит старая отопительная система, то при установке счетчиков теплотенергии такой прибор пришлось бы устанавливать на каждый радиатор и это обошлось бы очень дорого. Получается, что без полной перестройки системы отопления практически во всех домах старой постройки все же выгодней ставить алокаторы. Но бывает, что жители согласны полностью реконструировать систему отопления дома, в таком случае имеет смысл ставить счетчики тепла.

– Какой прибор точнее учитывает потребление тепла в квартире, счетчик или алокатор?

– Это невозможно определить, поскольку борьба у нас идет не за точность учета, а за окупаемость вложенных средств за счет экономии теплотенергии. Не должно быть такого, что человек вложит в переобору-

дование отопительной системы 5000 евро, а сберег в результате только 100 евро.

Смысл есть!

– Вы подняли очень хороший вопрос про деньги. Какие инвестиции необходимы, чтобы оборудовать алокаторами все квартиры дома?

– Один алокатор вместе с установкой стоит 40 евро, то есть на квартиру выходит в среднем 120 евро. Но это при условии, что ваши радиаторы уже оборудованы терморегуляторами. Если требуется дополнительно установить перемычки и терморегуляторы, это может стоить еще в среднем от 120 до 300 евро для каждого отопительного прибора.

– Есть ли смысл устанавливать систему учета в доме, где не было и в ближайшее время не будет полной реновации?

– Да, смысл есть, ведь системы отопления все равно надо приводить в порядок. Другой вопрос, что эффект от регулирования подачи тепла в таких домах будет меньшим, чем в реновированных строениях.

Чем выше тариф – тем быстрее отдача

– В 2022 году в Латвии был энергетический кризис, тарифы на отопление резко выросли. Скажите, это как-то стимулировало интерес жителей к установке алокаторов?

– Да, два года назад мы столкнулись с большим спросом на системы учета. Люди массово старались уста-

навливать алокаторы, чтобы сэкономить тепло. Чем выше тариф на теплотенергию, тем выгодней хозяевам квартир регулировать температуру отопления и тем быстрее они получают отдачу от вложенных в алокаторы средств.

– А что делать, если в доме находятся две-три квартиры, которые не соглашаются устанавливать алокаторы?

– Ничего страшного, по решению общего собрания собственников этим квартирам можно выставить счета за отопление по среднему потреблению.

Обмануть невозможно

– А можно ли обмануть алокаторы так, как в свое время жители обманывали счетчики воды?

– Нет, потому что алокатор просигнализирует о любой попытке вмешательства, после чего управляющий сможет начислить владельцу квартиры плату за отопление, соответствующую не показаниям прибора, а по среднему потреблению.

– Я слышала, что некоторые умельцы накрывают батареи одеялами, пытаясь обмануть алокаторы.

– И вредят сами себе, потому что алокаторы продолжают учитывать поставленное тепло, которое из-за одеяла на радиаторе в действительности не попадает в помещение.

– А как происходит считывание показаний алокаторов?

– Показания считываются раз в месяц дистанционно, это дополнительная услуга. Например, мы оказываем ее по цене примерно 1,20 за каждое считывание в месяц. **В**

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

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



Рига, ул. Э. Беньяминяса, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

Рadiatorы "KERMİ"
Германия

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

скидка 25% от цены в магазине!

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. Смильга, 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. Эмилияс Беньяминяса, 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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 21 ноября

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

Читайте «Делаем вместе!» в интернете! Будьте в курсе!

- Как узнать больше о работе домоуправления?
- Как активно участвовать в обслуживании своего дома?
- Как получить у государства и самоуправления деньги на восстановление своего дома и важные работы?
- Как не переплачивать за коммунальные услуги?
- Как защитить свои права собственника квартиры?
- Как строить отношения с собственником земли под домом?
- Как решать споры с соседями?
- Как получать льготы по налогу на недвижимость?
- Как следить за ремонтными работами в своем доме?
- Как пользоваться законами и правилами Кабинета министров, чтобы не дать себя в обиду?

Читайте больше на портале коммунальных новостей vmeste.lv!

Ежемесячная газета «Делаем вместе!» в печатном виде выходит только до конца 2024 года!

В будущем мы будем делать тематические выпуски.

За остальными новостями следите на нашем портале vmeste.lv.

Как следить за нашими важнейшими публикациями в Facebook?

Подписывайтесь на нашу страницу!



ВЕРНУТ ЛИ ОГРАЖДЕНИЯ?

В Риге ремонтируют балконы 34 домов, у жителей вопросы

Илона МИЛЛЕР

В рижском районе Иманта начался масштабный ремонт балконов. Жители недовольны: одних заранее не предупредили о необходимости убрать вещи, другие не понимают, собирается ли домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* восстанавливать разобранные конструкции.

Заколотили деревяшками

Первыми в набат ударили прохожие, которые заметили строительные леса у девятиэтажных домов 602-й серии по ул. Даммес и ул. Клейсту.

«Спилили часть балконов, – пишет Елена Чуйко. – Такое ощущение, что собственников квартир не предупредили заранее, потому что часть вещей осталась на балконах. Двери в квартирах со срезанными балконами просто заколотили деревяшками. А у людей на балконах остались какие-то ящики, кастрюли и цветы... Теперь небезопасные вещи полетят на головы прохожим».

Ольга Иванова пишет, что решение властей спилить ограждения у части балконов выглядит неразумным: «У соседних квартир балконы тоже повреждены от времени, сплошные дыры в основаниях. К тому же людей надо было предупредить, потому что при первом же сильном ветре весь оставленный хлам разлетится во все окна этого дома. Особенно кому-то повезет, когда велосипеды с девятого этажа прилетят».

Как можно не заметить леса?

Другие иманчане уверены, что домоуправление не могло не информировать жителей: «К тому же леса возле дома по ул. Даммес, 7 строили в течение нескольких недель, – пишет Алена Зайцева. – Трудно не заметить у себя за окном растущую металлическую конструкцию с человеком в рабочей каске. «Ах, мы не знали, что будет реконструкция балконов и две недели не замечали у себя на балконе рабочих с перфоратором. Проснулись, а у нас с балкона 12 стульев из дворца и тещины бриллианты пропали!». А вообще хорошо, что наконец-то взялись за реконструкцию и капитальный ремонт. У нас вся Иманта распадается на г...о и песок, из которых она построена. Давно пора район приводить в порядок, пока сами дома вместе с цветочками на балконах нам на голову не рухнули».

Проморгали сами

Немного ясности в ситуацию внесли сами жители дома по ул. Даммес, 7. «Живу в этом доме, – сообщила Татьяна Ефимова. – Было объявление, что с 19 августа будет организован ремонт балконов. Жильцам приказали освободить балконы, даже приезжал инженер и сказал, что заранее вывесят списки квартир, в которых будет производиться ремонт. Правда, в назначенный день и далее почти месяц никакой движухи не было. Мы еще шутили, что не сошлись с *Rīgas namu pārvaldnieks* в цене. И вдруг сегодня приехали краны и стали рушить балконы в трехкомнатных квартирах».

В целом можно сделать вывод, что информация о будущем ремонте балконов у жителей

имелась. Но вот начало работ в конкретный день и час для многих стала сюрпризом. Такая же ситуация сложилась в доме по ул. Клейсту, 19, где сообщили «Делаем вместе!», что не знают о будущем своих балконов: «Нам так и не объяснили, восстановят ли снятые ограждения».

Установят более легкие панели

Мы обратились в домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* и попросили ответить на вопросы жителей.

– В доме по ул. Клейсту, 19 балконы не сносят, а восстанавливают с тем, чтобы они снова были безопасными и могли еще долго служить жителям, – рассказала представитель домоуправления **Инита Кабанова**. – Восстановление означает, что рабочие снимут старые панели ограждения, стешут с половой слой старого бетона, обработают металлические перила и несущие перекладки и заново забетонируют полы, покрыв их гидроизоляцией. Далее на всех балконах будут установлены новые, более легкие панели ограждения.

Во всех домах работы по восстановлению балконов включают в себя также очистку железобетонных панелей, снятие слоя старого цемента, обработку арматуры антикоррозийными средствами и покрытие конструкций гидроизолирующими материалами.

– **С чем связано то, что в Иманте такие работы начались сразу во многих девятиэтажных домах?**

– Состояние балконов во многих домах старой постройки неудовлетворительное. Так что при составлении плана ремонтных работ *Rīgas namu pārvaldnieks* предусмотрел восстановление балконов.

– **Такие работы проходят только в Иманте?**

– Нет, такие работы по восстановлению проходят по всей Риге независимо от того, в каком районе находится дом.

– **Сколько домов в этом году дождутся восстановления балконов?**

– В целом мы планируем провести эти работы в 34 домах.

Капитальный ремонт очень дорог

– **Какова стоимость работ в расчете на один балкон?**

– Балконы очень разные, различаются и работы по восстановлению, которые требуются каждому дому, поэтому расценки не одинаковые. Но в среднем ремонт балконов на высоте до пятого этажа стоит 1140 евро за квадратный



метр, а выше пятого этажа немного дороже – 1440 евро за квадратный метр. В свою очередь, если балкон в очень плохом состоянии и необходим его капитальный ремонт с элементами укрепления, то стоимость будет выше – в среднем 3259 евро за квадратный метр.

– **Это плановые ремонтные работы?**

– Да. Перед началом каждого года жители дома получают информацию о плане ремонтных работ на следующий год. В этот момент владельцы квартир могут принять общее решение, согласны ли они с этими работами и порядком их выполнения. План ремонтных работ своего дома можно в любой момент увидеть в мобильном приложении *RNP* или на портале *e-pārvaldnieks.lv*. Если интернет недоступен, можно получить этот план в центре обслуживания клиентов.

Перед началом любых работ владельцы квартир получают информацию о конкретном времени, когда работы будут касаться их квартир. Как видим, жители дома по ул. Клейсту, 19 эту информацию вовремя не получили. Мы просим прощения за причиненные им неудобства и проверим, почему так получилось, чтобы избежать подобного впредь в других домах.

Нужные деньги собраны

– **У всех ли домов есть необходимые средства на восстановление балконов и не может ли случиться так, что старое ограждение снято, а новое не установлено?**

– Нет, при выполнении плановых работ такое невозможно. Ведь работы начинают только в том случае, если у дома в накопительном фонде имеются необходимые средства, и владельцы квартир не возражали против выполнения ремонта.

В свою очередь, в ситуациях, когда балкон становится опасным, ждать накопления

средств нельзя, поэтому работы по устранению опасности начинаются сразу же. Балкон является частью домового фасада и общей собственностью всех владельцев квартир, поэтому стоимость работ по его восстановлению впоследствии делится поровну между всеми квартирными владельцами.

А когда по другим адресам?

– **Жители дома по ул. Клейсту, 17 рассказывают, что несколько дней назад по их адресу также отвалился часть балкона, но домоуправление пока не сообщает ни об аварийном, ни о плановом ремонте. Предполагается ли ремонт балконов в этом доме?**

– Во многих домах балконы находятся в плохом состоянии, и в доме по ул. Клейсту, 17 их тоже придется рано или поздно восстанавливать. Однако у этого дома в приоритете стоят другие ремонтные работы, а восстановление балконов включено в план как дополнительная работа. Это значит, что владельцы квартир могут проголосовать и внести этот ремонт в список приоритетов.

Домам, которые нуждаются как в ремонте балконов, так и в других работах, мы предлагаем подавать заявку на комплексную реновацию с привлечением софинансирования *Altum*. Таким образом половину стоимости всех больших работ, в том числе ремонта балконов, стояков, крыши и т.п. покроет Евросоюз. Если дом не использует эту возможность, то все работы жильцам придется финансировать самостоятельно, причем процесс растянется, а конструкции будут повреждаться все сильнее, так что ремонт будет и сложнее, и дороже. **B**

ЕСТЬ ЛИ У ВАС ПЛАН?

Не пропустите! Домоуправления обязаны сообщить жителям о том, как изменится их квартплата в 2025 году

Лиене ВАРГА

Октябрь – важное время для владельцев квартир, которые еще не переняли дома в свое управление. Домоуправления, обслуживающие такие дома, обязаны до 15 октября ознакомить жителей со сметой на обслуживание в следующем году, а также с планами ремонтных работ. Сегодня мы расскажем, какие именно сведения должен предоставить вам управляющий и как вы сами можете повлиять на размер квартплаты и ремонты в доме.

Порядок, в котором домоуправление обязано информировать владельцев квартир о плате за обслуживание в 2025 году и списке плановых ремонтных работ, определяется правилами Кабинета министров № 403 «Правила расчета платы за управление и обслуживание жилого дома».

Эти правила действуют во всех домах, где собственники квартир пока не объединились и не переняли права управления домом. В свою очередь, если дом уже снят с баланса самоуправления, то в нем правила изменения платы за обслуживание и утверждение ремонтных работ определяются уже не государственными нормативными актами, а договором между домоуправлением и владельцами квартир.

В какой срок домоуправление должно составить смету на обслуживание дома и план ремонтных работ в 2025 году?

– Такая смета и план должны быть составлены к 15 октября 2024 года. Домоуправление обязано письменно сообщить владельцам квартир, где именно они могут ознакомиться со сметой и планом. Например, эта информация может быть опубликована на домашней странице домоуправления или размещена на информационном стенде в доме.

Как действовать, если владелец квартиры желает получить письменную распечатку сметы на обслуживание и ремонты?

– В таком случае собственник должен обратиться с заявлением в домоуправление, а обязанность управляющего в течение недели выслать владельцу квартиры письменную распечатку всех документов.

Какая информация должна быть включена в смету на обслуживание дома?

– В этой смете должны содержаться сведения о каждой обязательной работе по обслуживанию дома (например, санитарная уборка, техническое обслуживание, содержание лифта, юридические услуги и т.д.). Управляющий обязан указать, сколько стоит каждая такая работа.

Может ли управляющий предусмотреть в смете свою прибыль?

– Да, прибыль может быть включена в каждую позицию сметы на обслуживание, но также может быть указана в смете отдельной позицией.

Должен ли управляющий предусмотреть в смете на 2025 год накопления на ремонтные работы в доме?

– Управляющий действительно обязан предусмотреть взносы жителей в общий ремонтный фонд. Это делается, если при визуальной проверке или техническом обследовании у дома были обнаружены повреждения.

Может ли управляющий включить в смету на 2025 год масштабную перестройку дома?

– Это также правомерно. Управляющий включает восстановление или перестройку дома в обязательные расходы в том случае, если в доме прошло техническое обследование и специалист в своем заключении указал, что без этих работ дальнейшая эксплуатация дома невозможна.

У нас очень старый дом, которому требуется восстановление и перестройка. Но управляющий уже два года не предлагает нам делать ремонтные накопления, правильно ли это?

– Да, управляющий имеет право не включать в смету расходы на перестройку или восстановление дома, если конструкции жилого дома или его элементы находятся в аварийном или предаварийном состоянии и эксплуатационные показатели дома настолько ухудшились, что его восстановление более не считается экономически оправданным.

Но ведь так наш дом окончательно разрушится! Разве управляющий имеет право оставить нас без помощи?

– Нет, не имеет. Если домоуправление из-за плохого состояния дома не предусмотрело в 2025 году ни ремонтных накоплений, ни ремонтных работ, то к 15 октября оно должно выслать жителям не только оповещение о смете, но и приглашение на общее собрание собственников квартир.

На таком общем собрании владельцы квартир могут принять решение:

- об утверждении составленного управляющим плана содержания дома и платы за управление;
- о том, чтобы включить рекомендованные в техническом обследовании работы по восстановлению или перестройке дома в план работ по содержанию дома в 2025 году и предусмотреть взносы на оплату этих ремонтов;

- о порядке проведения ремонтных и восстановительных работ, одновременно определив распределение работ и их финансирование по годам;
- о том, чтобы обеспечивать уборку помещений общего пользования и территории дома без участия управляющего, при этом в решении важно указать, кто из жителей будет проводить работы и отвечать за чистоту;
- о включении в смету платы за страхование дома;
- о перенятии права управления домом;
- о выборе уполномоченного лица для связи с управляющим.

Предположим, что управляющий сообщил нам о намерении повысить плату на обслуживание в 2025 году, но мы с этим не согласны. Как действовать, чтобы оспорить план домоуправления?

– Владельцы квартир имеют право в течение шести недель с того дня, когда управляющий опубликовал смету, принять общее решение и оспорить предложенную им плату и ремонтный план.

Но при этом важно понимать, что общность собственников квартир в неперебранном доме:

- не может отказаться от выполнения управляющим обязательных работ по управлению домом (другими словами, не получится сэкономить, например, на техническом обслуживании систем водоснабжения или лифта);
 - не может отказаться от работ по ремонту, восстановлению или перестройке жилого дома, которые управляющий включил в план на 2025 год.
- Однако же владельцы квартир могут принять решение:
- об установлении другой платы за услуги, предложив свои способы обеспечить дому выполнение обязательных работ (например, можно указать другого поставщика услуг, другие методики проведения работ и т.п.);
 - о другом источнике финансирования на ремонт, восстановление или перестройку жилого дома. Скажем, жители могут проголосовать за банковский кредит вместо того, чтобы 10 лет копить на новую крышу;
 - о другом времени проведения ремонтных работ и распределении финансирования по годам. Скажем, если управляющий сначала предлагает отремонтировать крышу, а лишь затем менять стояки, то владельцы квартир могут общим решением изменить порядок ремонтных работ и поручить управляющему сначала поменять стояки, а лишь затем отремонтировать крышу. Также, если управляющий хочет, чтобы жители накопили нужную сумму на замену стояков за один год, владельцы квартир могут проголосовать за то, чтобы собирать деньги в течение, например, трех лет;
 - о том, чтобы своими силами проводить уборку общих помещений и территории дома, назначив ответственных за это жителей и определив порядок уборки;
 - о включении в смету платы за страхование дома;

- о перенятии права управления домом;
- о назначении уполномоченного лица общности владельцев квартир для связи с управляющим.

В нашем доме каждый год повторяется одна ситуация. Получив от управляющего смету, мы с соседями собираемся и голосуем против повышения платы за обслуживание. Но управдом ни разу еще не прислушался к нашим решениям!

– Да, такая ситуация возможна, более того, она предусмотрена в правилах Кабинета министров № 403. Предположим, владельцы квартир проголосовали за то, что управляющий должен обслуживать дом за плату в размере 0,5 евро с квадратного метра, а сам управдом настаивает на том, что дешевле 0,8 евро это делать не сможет. В таком случае он обязан представить владельцам квартир обоснование повышения цены, а те в течение двух месяцев могут перенять права управления домом.

А если этого не сделать?

– Если несогласные с планами управляющего жители в течение двух месяцев не переняют права управления домом, то с 1 января 2025 года смета управляющего вступит в силу и владельцам квартир придется платить столько, сколько требует управдом.

Правда, решение о перенятии права управления или смене управляющего можно принять не только к 1 января, но и позже, в любое время. Так что, если квартплата с Нового года станет непомерно высока, вы всегда успеете убежать от такого домоуправа.

Как скоро управляющий должен ответить жителям, которые требуют снизить плату или поменять план ремонтных работ?

– В течение двух недель. **В**



ПОЛУЧИТЕ ДО 15 000 ЕВРО!

Рига предлагает воспользоваться небывало большим софинансированием для подготовки технической документации по утеплению дома

В октябре наступает осенняя прохлада, а вместе с ней – начало отопительного сезона. Именно в октябре в рамках кампании по восстановлению домов Рижское энергетическое агентство приглашает вас принять участие в различных семинарах и консультациях по вопросам утепления, энергоэффективности и отопления, а также подать заявку на муниципальное и государственное софинансирование.

«Техническое состояние многоквартирных домов, построенных 40–60 лет назад, является неудовлетворительным, поскольку в течение всего жизненного цикла этих зданий никто о них как следует не заботился. В результате увеличивались затраты жителей на тепловую энергию, электроэнергию и водоснабжение. Сейчас владельцы квартир сталкиваются с большими переплатами и риском непредсказуемых дополнительных платежей», – говорит Арнис Лели-

тис, эксперт по энергоэффективности Рижского энергетического агентства.

Можно ли изменить эту ситуацию? Сколько это будет стоить мне, владельцу квартиры? Согласился бы я на реновацию дома, если бы знал, что благодаря использованию государственных и муниципальных программ софинансирования мои счета за квартиру при этом не увеличатся? Что для этого делать мне, владельцу квартиры? На эти и другие вопросы по-

могут ответить специалисты Рижского энергетического агентства.

После реновации дома жители получают низкие счета за отопление, современную систему вентиляции, ремонт лестничной клетки, освещение, оснащенное датчиками движения, также возможна реконструкция или восстановление лифта. Также в ходе работ часто благоустраивается территория, прилегающая к зданию, а жители бонусом получают еще и скидку по налогу на недвижимость (скидка по налогу на недвижимость в размере 90% применяется к реновированному зданию в течение 10 лет после завершения работ).

Жители многоквартирных домов могут подать заявку в Рижское энергетическое агентство и получить следующее софинансирование на подготовку технической документации:

- 90% от стоимости заключения технического обследования, но не более 1200 евро;
- 90% от стоимости энергетического сертификата дома, но не более 1200 евро;
- 90% от стоимости технического проекта, но не более 15 000 евро.

Центр энергоэффективности Рижского энергетического агентства консультирует жителей по всем вопросам, связанным с энергоэффективностью дома. За три года консультации получили более 900 жильцов, специалисты РЭА приняли участие в 80 с лишним общих собраниях собственников квартир. В результате более 50 домов уже прошли реновацию или находятся на разных стадиях ее подготовки.

Подать заявку на софинансирование можно на сайте www.renove.lv или по телефону 67012437. **B**

ТОЛЬКО БЕЗ ПРИМЕСЕЙ

Жители Риги в этом году также смогут бесплатно сдать собранные листья

Со 2 ноября Рижская дума уже тринадцатый раз предложит жителям возможность бесплатно сдать собранные листья деревьев и кустарников. Делать это можно в течение четырех выходных ноября.

Сбор листьев будет осуществляться в 31 пункте в разных регионах Риги со 2 ноября по 1 декабря, в основном по субботам и воскресеньям, но в некоторых местах и в определенные рабочие дни.

Жителям следует учитывать, что листья нельзя сдавать в мешках – их придется опорожнить в пунктах сдачи. Кроме того, каждый житель должен впоследствии сам собрать опорожненные мешки.

Жителям следует знать, что листья нельзя приносить к пунктам сбора заранее, к тому же листья не должны содержать примесей других отходов.

Нельзя приносить на пункт сбора использованную бытовую технику, мебель и строительный мусор, а также смешивать листья с бытовыми отходами.

В проекте по сбору листьев будут участвовать представители отдела эксплуатации Департамента транс-

порта и мобильности, которые обещают следить за ситуацией, координировать сдачу листьев, контролировать движение специализированного транспорта по сбору мусора, а также по мере возможности помогать жителям (пожилым людям и женщинам) вытряхивать листья из мешков.

Рижская муниципальная полиция усилит патрулирование в пунктах сбора листьев, чтобы предотвратить или ограничить наличие несанкционированных отходов.

Рижская муниципальная полиция напоминает, что за нарушение правил обращения с отходами физическому лицу грозит предупреждение или



штраф от 70 до 1000 евро.

В прошлом году жители сдали таким образом 2768 тонн листьев, а в 2022 году – 2968 тонн.

Если у вас есть вопросы, их можно задать представителям Отдела обслуживания территорий Департамента мобильности в рабочие дни, в рабочее время с 8.30 до 17.00:

- Латгальский район – 67013579, 67026654;
- Видземское предместье, Земельский район – 67105924, 67181896;
- Курземский район и Земгальское предместье – 67026145, 67181848 или 67013578. **B**

НЕ КОПИТЕ ШТРАФЫ!

Задолжали по налогу на недвижимость? Все о заключении соглашений

Департамент финансов Рижского городского самоуправления призывает жителей столицы задуматься о том, какие неприятности им грозят из-за долгов по налогу на недвижимость. Если у вас уже возникла просрочка по налоговым платежам, лучше всего не прятаться, а прийти в департамент и заключить соглашение о постепенной выплате долга.

Плательщики налога на недвижимость, испытывающие финансовые затруднения, имеют возможность письменно согласовать с Финансовым департаментом Риги график уплаты просроченных платежей по налогу на недвижимость.

Если возникла задолженность по налогу, можно ли договориться о добровольном погашении долга и каким будет максимальный срок погашения долга?

Налогоплательщики, испытывающие финансовые затруднения, имеют возможность подать в Финансовый департамент заявление с объяснением причин задержки и согласовать график уплаты просроченных платежей по налогу на недвижимость на срок до трех лет с уплатой равными частями каждый месяц.

Можно ли договориться с Департаментом финансов о добровольном погашении долга в случае, если дело должника уже передано присяжному судебному исполнителю?

Да, но в таком случае должник должен выполнить дополнительные условия:

- оплатить расходы судебного исполнителя;
- подать в Финансовый департамент заявление с просьбой согласовать график постепенной выплаты долга, к которому надо приложить справку судебного исполнителя о том, что должник оплатил его расходы.

Если у человека накопился долг по налогу, в какой срок надо подать заявление в Финансовый департамент?

Заявление нужно подать не позднее шести месяцев после того, как вы получили сообщение о взыскании просроченной выплаты.

Если человек заключит с департаментом соглашение, продолжат ли «капать» пени?

Со дня заключения соглашения о добровольной выплате налогового долга пеня за каждый день просрочки исчисляется в уменьшенном размере (0,025 процента от основной суммы долга).

Любой ли должник может согласовать выплату долга по графику?

Нет, постепенная выплата долга невозможна для тех собственников недвижимости, которые объявили неплатежеспособность или затребовали правовую защиту. **B**

«БОЛЬШИНСТВО СЧЕТЧИКОВ ВОДЫ ВРУТ!»

Комиссия народного хозяйства: в интересах потребителей повысить точность учета и качество воды

В целях повышения точности показаний счетчиков воды и качества воды жильцы будут иметь право установить на вводе в дом механический фильтр для воды – перед общим счетчиком. Это предусмотрено поправками к Закону о водохозяйственных услугах, концептуально поддержанными Комиссией по народному хозяйству, аграрной, экологической и региональной политике Сейма.

Изменения необходимы, поскольку Центр защиты прав потребителей установил, что большое количество общедомовых счетчиков воды являются неточными, заявили на заседании комиссии авторы законопроекта из Минклимата. Исследователи пришли к выводу, что неточность вызвана содержанием в воде твердых частиц, и проблему можно решить, установив фильтр. Ранее исследование показало, что неточность счетчиков воды считают серьезной проблемой 34% муниципалитетов и 46% поставщиков услуг.

Установка фильтров для воды перед вводом в дом снизит погрешность счетчиков воды, заявили представители Минклимата и энергетики, отвечая на вопросы депутатов. Затраты на

установку фильтра должны нести сами жильцы дома, но это обеспечит более точный учет потребления воды.

С другой стороны, сам поставщик услуг тоже может потребовать установки фильтра, если это будет технически и экономически оправдано.

Депутаты подчеркнули, что новые фильтры также улучшат качество воды, и отметили, что стоимость фильтра будет зависеть от различных факторов, включая жесткость воды в конкретном городе и наличие примесей. Также комиссия пришла к выводу, что важно также найти решения по сокращению потерь воды.

Чтобы поправки вступили в силу, их должен поддержать Сейм в трех чтениях. **В**

В ОКТЯБРЕ СЧЕТА ВЫРАСТУТ

Домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* предупреждает, что в октябре будет изменен порядок оплаты счетов за пользование хозяйской землей под жилыми домами. Это необходимо, чтобы защитить жителей от штрафов за просрочку платежей.

Согласно принятым Сеймом поправкам к закону, в будущем жители, просрочившие оплату за пользование землей, должны будут платить владельцу земли штраф в размере 30 евро.

Чтобы снизить вероятность того, что жильцам придется каждый раз платить штраф в размере 30 евро, даже если они немного просрочат опла-

ту ежемесячного счета, *RNP* в будущем будет взимать плату за землепользование в виде аванса.

Это означает, что в октябре в квитанции будет включена плата за пользование землей сразу за два месяца – январь и февраль. Зато в последующие месяцы жителям снова придется платить только за один месяц. **В**

В ОЖИДАНИИ НОВОЙ ПРОГРАММЫ

Завершился прием заявок на софинансирование реновации многоквартирных домов

Финансовое учреждение *Altum* сообщает, что в рамках действующей государственной программы софинансирования реновации новые заявки приниматься больше не будут. Все доступное софинансирование уже зарезервировано.

С момента открытия в декабре 2022 года программы, финансируемой Фондом восстановления ЕС, жителями было подано в общей сложности 168 проектов реновации на общую сумму софинансирования 88 миллионов евро. Наи-

большее количество заявок в этот раз поступило из Риги – 52%, далее следует Курземе – 21%, Латгалия – 5%; Видземе – 16%; Земгале – 6%. Планируется, что реновированные дома начнут сберегать до 39% теплоэнергии. **В**

Шашечный клуб *Rīgas namu apsaimniekotājs* приглашает на занятия детей от 6 до 12 лет, мальчиков и девочек

Занятия на русском языке проводит тренер Аркадий Берсонс



Попробуй себя в игре в шашки!

Занятия в удобном зале по ул. Э. Бенъяминяса, 5 (бывшая ул. Гоголя, 5) Первое занятие бесплатно!



Больше информации по телефону 29267899

«ПОЧЕМУ ТАК ДОЛГО?»

Разбираемся, как действуют домоуправления, если в доме обнаружена легионелла

Марина МАТРОНИНА

В водопроводе любого многоквартирного дома может размножиться опасная бактерия легионелла. Заразившись легионеллезом, человек тяжело болеет и даже может умереть. Однако законы не обеспечивают жителям немедленной защиты от этой злой напасти. Получается, что под угрозой каждый из нас?

«А куда торопиться?»

– В водопроводе нашего дома была обнаружена бактерия легионелла, – пишет Ина, жительница дома по ул. Латгалес, 415, в Риге. – Домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* оповестило, что дезинфекция состоится только через восемь дней, а на самом деле ее провели только через две недели. На вопрос, почему так нескоро, я получила ответ, что сначала домоуправлению нужно провести какие-то бюрократические действия. Это вообще нормально – так относиться к людям, имуществом которых ты управляешь?

Возмущенная жительница дома рассказала, что домоуправление дало ей совет в течение 40 секунд сливать воду из крана с горячей водой и только потом ею пользоваться. Но даст ли это гарантию безопасности, никто не смог ответить.

Меры приняты!

С вопросами по ситуации в доме Ины мы обратились к руководителю отдела систем водо- и теплоснабжения *RNP* Виталию Лукину. Виталий рассказал, что ни один закон не определяет, как быстро в таких ситуациях нужно дезинфицировать водопроводные трубы. Однако *RNP* заключил договор с предприятием *Ūdens Rīsinājumi*, которое должно выполнить дезинфекцию не позднее, чем через пять дней после обращения.

– Замечу, что воду, зараженную легионеллезом, в соответствии с указаниями эпидемиологов, РАЗРЕШЕНО использовать как для питья, так и для купания (мытья), – говорит наш собеседник. – Заразиться легионеллезом можно только при вдыхании микроскопических капель в виде аэрозоля, поэтому душ принимать не следует. Как только в доме обнаруживается легионелла, мы отправляем жильцам информацию от Центра профилактики и контроля заболеваний (ЦЗПК) о том, как обезопасить себя до тех пор, пока вода не будет продезинфицирована.

– Вы сказали, что дезинфекция должна быть проведена не позднее, чем через пять дней. Почему в доме нашей читательницы она была проведена только через пару недель?

– Да, в доме на ул. Латгалес в этот раз дезинфекция началась не так быстро, как хотелось. Причина в том, что в доме перед дезинфекцией необходимо было провести ряд технических работ: например, установить клапан для дозирования дезинфицирующего средства, установить дополнительную электрическую розетку в подвале и прочистить грязеуловитель на насосе горячей воды. Но мы быстро справились с этими делами, чтобы можно было приступить к работе.

В 2023 году Инспекция здравоохранения получила 53 сообщения о легионеллезе из Центра профилактики и контроля заболеваний, в 2022 году – 41 сообщение. Данных о 2024 году пока нет.

Профилактика... не происходит!

– Как часто проводится профилактическая дезинфекция труб?

– Дезинфекция труб в качестве профилактической меры не нужна, это не является обязательным условием безопасности воды. К тому же добавочная дезинфекция труб могла бы причинить дискомфорт жильцам дома, так как во время дезинфекции вода в течение восьми часов кислая и мутная. Кроме того, жильцы квартир во время дезинфекции должны находиться дома, и они обязаны впустить дезинфекторов в свою квартиру.

– Что сами жильцы квартир могут сделать для своей безопасности?

– Жильцы должны регулярно открывать все краны и сливать как горячую, так и холодную воду. К сожалению, по разным причинам (длинные отлучки и жесткая экономия) жители не всегда следят за тем, чтобы вода была слита, что дает бактериям легионеллы возможность размножаться.

– Есть мнение, что в распространении легионеллы виновато домоуправление, так как не приняло каких-то профилактических мер. Что вы на это скажете?

– Это не так. Мы обеспечиваем во всех домах нужную температуру воды, но так как в доме устаревшие трубы и жители не промывают свои краны, а также не позволяют воде стекать и достигать максимальной температуры, это может провоцировать размножение бактерий легионеллы.

Замечу, что из всех зданий, находящихся в ведении *RNP*, только в одном из них в июле этого года была обнаружена легионелла.

Специалисты полагают, что во многих случаях болезнь остается незарегистрированной, так как путают ее с ОРВИ, гриппом и другими заболеваниями. У больных возникает лихорадка, озноб, общее недомогание, мышечные боли, головная боль.

Процесс дезинфекции

– Как проходит процесс дезинфекции водопроводных труб? Может быть, это можно сделать самостоятельно?

– Нет, самостоятельно дезинфекцию выполнить нельзя. Процесс дезинфекции детально прописан в постановлениях Кабинета министров и может выполняться только сертифицированными специалистами. К домовому трубопроводу

подключается дозирующий насос, который заполняет водопроводную систему дезинфицирующими средствами. В это время все краны в каждой квартире должны быть открыты, чтобы дезинфицирующее средство полностью распределилось по системе. (Во время дезинфекции техники-дезинфекторы посещают каждую квартиру, чтобы убедиться в том, что краны открыты.) Весь процесс занимает около восьми часов, в течение этого времени воду нельзя использовать для приготовления пищи или мытья.

– Должны ли владельцы квартир платить за дезинфекцию дополнительно к обычному счету?

– Нет, эта услуга не оплачивается дополнительно, она входит в стоимость управления. (Как сообщила редакции «Делаем вместе!» Ина, жителям дома по ул. Латгалес, 415 все-таки был выставлен дополнительный счет за аварийную дезинфекцию водопровода на сумму 1880 евро).

В 2022 году 1 ноября от легионеллеза умерла жительница дома по ул. А. Деглава, 108, корпус 2 (Рига). Погибшей женщине было всего 49 лет.

Проверок не проводим!

Если домоуправление не проводит дезинфекцию в профилактических целях, то может быть, Инспекция здравоохранения Латвии регулярно проверяет трубы многоквартирных домов с целью найти легионеллу? Увы, представитель Инспекции здравоохранения Илзе Балодэ сказала, что ничего подобного учреждение не делает.

– О наличии в доме легионеллы мы узнаем, только если нам об этом сообщат эксперты Центра профилактики и контроля заболеваний (ЦПКЗ), – рассказала Илзе Балодэ. – Схема такая: если человек заболевает, он обращается к врачу. Если врач констатирует у него легионеллез (а эта болезнь по симптомам схожа с гриппом или простудой, поэтому далеко не все заболевшие идут к врачу. – прим. ред.), то сообщает об этом в ЦПКЗ. Его сотрудник прово-

дит эпидемиологическое расследование и берет пробу питьевой воды в конкретном доме, чтобы выявить наличие легионеллы. В случае обнаружения бактерий легионеллы работник ЦПКЗ отправляет информацию об этом в Инспекцию здравоохранения. Мы же даем домоуправу распоряжение о проведении дезинфекции системы водоснабжения конкретного дома.

– Как быстро должна быть проведена дезинфекция? В доме на ул. Латгалес, 415, она была проведена спустя много дней...

– В законодательстве нет конкретного срока, но считается, что дезинфекцию надо провести как можно скорее. А еще надо знать, что после проведения дезинфекции домоуправ должен предоставить тестовые образцы воды в лабораторию. И лаборатория их изучает в течение минимум десяти дней.

– Вы получили информацию о наличии легионеллы в доме на ул. Латгалес, 415?

– Да, и мы направили домоуправу письмо с указанием провести дезинфекцию и повторный отбор проб воды. Через 10 дней домоуправ сообщил, что была проведена очистка и дезинфекция внутренней системы питьевой (холодной) и горячей воды многоквартирного дома.

– Год назад Министерство экономики в целях экономии средств разрешило снижать температуру воды ниже 55 градусов. Специалисты заявили, что это может спровоцировать рост бактерий легионеллы. А что сейчас говорит закон о допустимой температуре горячей воды?

– Температура горячей воды в точке водораспределения (в том числе в каждой квартире) должна быть не ниже 55°C и не выше 70°C. В целях дезинфекции системы при необходимости допускается повышение температуры горячей воды до 70°C.

Когда два года назад Министерство экономики предложило снизить температуру воды, чтобы уменьшить высокий рост расходов на отопление, Инспекция здравоохранения предупредила о возможных последствиях в виде роста легионеллы, так как она образуется в теплой воде. Но нас не услышали. **B**



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Стоит ли сейчас покупать жилье с целью продажи или сдачи в аренду



Лиене ВАРГА

Стоит ли сейчас покупать квартиру для перепродажи или сдачи в аренду? Необходимо ли делать ремонт, чтобы продать подороже свое жилье? Что нужно учитывать, покупая квартиру в новостройке? Эти вопросы мы задали риэлтору.

Купить жилье, чтобы перепродать

– Раньше была популярная схема: люди покупали в ипотеку квартиры в серийных проектах, делали недорогой ремонт и продавали с наваром, иногда в десятки тысяч евро, – пишет наша читательница Евгения. – Моя подруга так «прокрутила» сделки с двумя квартирами (обе в советском жилом фонде): покупала, делала ремонт, несколько лет сдавала, а потом продавала и в сумме заработала более 20 тысяч евро. Работает ли подобная схема сейчас? Или вкладываться в квартиру с целью ее перепродажи невыгодно?

Отвечает сертифицированный риэлтор Майя Курача:

– Увы, сейчас подобная схема далеко не так доходна, как была еще 5-10 лет назад. Во-первых, спрос на жилье в Латвии в последнее время снизился. Раньше цикл продажи квартиры по рыночной цене составлял месяц-два. Сейчас цикл продажи удлинился до 6 месяцев и более, поэтому сложно прогнозировать, как быстро вы продадите квартиру. Во-вторых, за последние годы значительно выросла стоимость ремонтных работ. Деньги и силы на ремонт вы потратите немалые, а заработок, если и будет, то, скорее всего, далеко не такой значительный, как у вашей подруги.

Поэтому, к сожалению, поставить покупку и продажу квартир на поток и хорошо зарабатывать на этом сейчас невозможно. Также стоит учесть, что, если срок вашего владения квартирой будет менее пяти лет, после продажи жилья

вам придется заплатить налог с прироста капитала (20 процентов от прибыли). Если вы все же решитесь продавать квартиру, владея ею менее пяти лет, то часть прибыли можно будет списать за счет ремонтных работ, покупки стройматериалов и мебели, поэтому советуем сохранять чеки на эти услуги и покупки.

Можно рассмотреть вариант покупки квартиры для сдачи в аренду в течение нескольких лет и последующей перепродажи.

Рентабельно ли это?

– Есть ли смысл сейчас вкладывать деньги в недвижимость с целью сдавать квартиру в аренду? – пишет рижанка в фейсбук-группе *Женская территория*. – У меня имеется сумма первого взноса на квартиру в Риге, но только на старую квартиру, в советском серийном проекте. Если решу купить квартиру, придется брать деньги в ипотеку, чтобы потом погашать ее, сдавая квартиру. Да и в ремонт, наверное, придется вкладывать немало денег. О квартире я задумалась с целью получать дополнительный доход к старости. Но не могу понять насколько это рентабельно, хотя слышала, что цены на аренду жилья в последние годы выросли. Может быть, это провальная идея, поскольку вложений предполагается много, а заработок не гарантирован?

Мнения комментаторов под постом разделились, одни советовали покупать и сдавать квартиру, но не в Латвии, другие рекомендовали подкопить денег на квартиру в новом проекте или в реновированном доме досоветской эпохи.

«Если бы этот вопрос был задан где-то в 2020 году, я бы сказала – однозначно, да! Сама

планировала так поступать, но сейчас наша страна катится в какую-то бездну, и никакого просвета не видно. – пишет Виктория. – Аренда дело очень сложное, не забывайте про налог, который надо будет платить в СГД с доходов от сдачи в аренду, плюс каждый жилец – это такая лотерея».

Яна противоположного мнения: «Мне кажется – это выгодно. В свое время я купила квартиру в кредит, тоже в серийном доме. Но квартира была изначально с ремонтом, мне не нужно было менять сантехнику, покупать дорогую кухонную мебель. Сейчас сдаю в аренду, за счет нее погашаю кредит + плачу каждый месяц дополнительно, поэтому ипотеку выплачу намного быстрее, чем по договору. Квартира с того времени поднялась в цене. Даже если вам и придется обновлять ремонт, вроде покраски стен, или придется купить новый диван, все равно это окупится. Я ни разу не пожалела о приобретении недвижимости. Цены на аренду растут, я сама поднимала ее не раз».

Комментарий риэлтора Майи Курачи:

– Покупка жилья с целью сдавать его в аренду может быть перспективной инвестицией. Цены на аренду жилья в последние годы выросли во всех сегментах, в первую очередь в новых домах и в реновированных старых домах.

Кстати, на фоне соседних стран в Латвии пока сохраняются самые низкие цены на покупку жилья. В Латвии сейчас наблюдается западно-европейский тренд: все больше людей – семей, студентов, приезжих – предпочитают жить в арендованном, а не в купленном жилье. На рынке арендованного жилья особенно востребованы однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Поэтому не исключено, что цены на съемное жилье будут еще повышаться.

Я бы не советовала сейчас делать ремонт, он обойдется дорого, так как сильно выросли цены на услуги мастеров и на стройматериалы. Лучше поискать квартиру в хорошем состоянии и с мебелью (хотя бы с кухней), которая не нуждается в ремонте, или нуждается в легких декоративных работах вроде покраски стен. Также можно рассмотреть вариант сдавать квартиру не в долгосрочную аренду, а по дням на платформах *airbnb* или *booking.com*. Тогда выручка от аренды может быть выше.

Можно ли расторгнуть договор?

– Собираемся покупать квартиру в новостройке, рассматривая ее приобретение скорее как инвестицию, – пишет Анна. – Существует ли вариант расторгнуть договор или перепродать квартиру на стадии резервации, например, если поменяются обстоятельства, будет недостаточно денег? Или продать квартиру можно будет только когда дом уже будет достроен?

Отвечает сертифицированный риэлтор Майя Курача.

– В договоре резервации, который покупатель заключает с девелопером, оговаривается в течение какого срока девелопер обязуется построить дом и в течение какого срока поку-

патель обязан выкупить квартиру. Расторгнуть договор можно только в том случае, если не выполнены условия со стороны девелопера. Например, если девелопер не укладывается в сроки строительства или в сроки сдачи дома в эксплуатацию. Или если при отделке используются не заявленные стройматериалы, а менее качественные и более дешевые.

Насколько мне известно, на стадии резервации, пока человек квартирой еще не владеет, он не может ни переписать ее на кого-либо другого, ни продать. В случае, если, заплатив аванс, человек решит не выкупать зарезервированную квартиру в новостройке, он потеряет аванс. Только когда будет оформлена сделка по покупке квартиры и она перейдет в собственность покупателя, он сможет квартиру продать.

Хочу продать квартиру

– Я хочу продать свою трехкомнатную квартиру 602-й серии, – пишет Илона. – Она досталась мне от бабушки в убитом состоянии (там когда-то был сделан ремонт, но его «убили» съемщики).

Есть два варианта:

- 1) Демонтировать ламинат и кухню, выбросить мебель и подготовить квартиру к ремонту.
- 2) Делать ремонт (сделать светленько, инстаграмно) и продавать в готовом красивом виде.

Как лучше поступить, чтобы продать квартиру? И как было бы удобней покупателям?

Большинство комментаторов советовали продавать, не делая ремонт:

«Проходили оба варианта, второй вариант убыточен», – пишет Янис.

«Как есть, так и продавайте, – пишет Юлия. – Тот, кто купит, сам сделает ремонт – как ему нужно. Ваш красивый ремонт точно не окупится и займет кучу времени и нервов. Лучше оставить как есть, может кому-то и такое подойдет».

«В основном покупатель покупает квартиру, а не ремонт, – пишет Елена. – Чтобы отбить деньги, потраченные на ремонт, вам придется продавать квартиру подороже. Я бы как покупатель дорогую в старом жилищном фонде хоть и с суперремонтom не покупала бы. В таком случае выгоднее брать жилье в новостройке».

Комментарий риэлтора Майи Курачи:

– Я бы советовала перед продажей максимально очистить квартиру от вещей, выкинуть старую мебель, занавески, убрать все вещи старых хозяев и заказать генеральную уборку.

Я видела немало объявлений с фотографиями квартир на продажу, на которых видна мебель старых владельцев, их личные вещи – это производит неприятное впечатление. Лучше, если на фото будет пустая квартира.

Что касается ремонта, думаю, в него нет смысла вкладываться. Ведь даже косметический ремонт потребует несколько тысяч евро. И не факт, что эти деньги можно будет при продаже получить в виде прибыли. К тому же вы можете не угадать вкусы покупателя, и ему придется переделывать ремонт под себя. **В**

ЧТО КРУШИТ СОСЕД ЗА СТЕНКОЙ?

Какие виды ремонтных работ надо согласовывать?



Илона МИЛЛЕР

Какие виды ремонтных и строительных работ можно и какие нельзя проводить в квартирах многоквартирных домов без разрешения Строительной управы? Эту тему мы обсуждаем с экспертами Архитектурного управления Департамента городского развития Риги.

– Я собираюсь делать ремонт с перепланировкой квартиры и сносом одной из несущих стен, – пишет Евгений. – Как мне понять – нужно ли согласовывать проект ремонта в Стройуправе?

– Я подозреваю, что мои соседи сверху затеяли незаконный ремонт, – сообщает Илута. – Они месяцами что-то сверлят. Однажды меня разбудил резкий звук: как я поняла, в тот день соседи сносили стенку в квартире, потом выносили горы строительного мусора. В результате ремонта ухудшилась звукоизоляция: теперь я слышу то, что не предназначено для моих ушей. Честно говоря, я уже начинаю опасаться за свою психику и свою безопасность. Могу ли я вызвать стройинспектора, чтобы он обследовал квартиру соседей и удостоверился, что они не сделали ничего незаконного?

Рассказываем, каковы функции Строительного управления и какие проверки оно проводит.

За что отвечает Стройуправа?

Строительное управление (далее Стройуправа) обеспечивает контроль за процессом строительства, в том числе контролирует соблюдение административных требований к строительным работам. В ходе строительных работ Стройуправа (или строительный инспектор) проверяет наличие самовольного строительства или несанкционированной эксплуатации помещения и наличие документации, предусмотренной строительными нормативами.

Какое строительство незаконно?

По статье 18-й Закона о строительстве, самовольное строительство – это работы, начатые или ведущиеся без строительного проекта, без пояснительной записки или без разрешения на строительство, или до его получения, в случаях, когда такое разрешение требуется нормативными актами. Незаконными считаются и работы, не соответствующие строительному проекту и требованиям нормативных актов.

Полномочия стройинспектора

Если строительный инспектор обнаружит незаконное строительство, он остановит строительные работы и выдаст владельцу жилья заключение с предписанием устранить последствия незаконного строительства, то есть оформить соответствующую строительную документацию или вернуть зданию (помещению) прежний законный вид.

Однако, если есть подозрение на возможную опасность, которая могла возникнуть в результате самовольного строительства (опасность для жизни и здоровья людей или опасность повреждения строительных конструкций), строительный инспектор обяжет владельца квартиры вызвать сертифицированного строительного специалиста для проведения технического обследования.

Разрешение нужно не всегда

Наши собеседницы: Эвелина Рожулапа, глава Архитектурного управления Департамента

городского развития и Аяя Мельникова, заместитель главы Архитектурного управления Департамента городского развития.

– Как понять, какие ремонтные работы запрещено проводить в квартирах многоквартирных домов без разрешения Стройуправы и что можно перестроить? Можно ли, например, перенести ванную комнату или кухню в другое помещение без разрешения Стройуправы? Какие стены можно сносить?

Эвелина:

– Во-первых, надо уточнить, в каком контексте использовать термин «разрешение на строительство» (*būvatļauja*). Это лишь один из процессов, и он необходим не всегда, когда вы обращаетесь в Стройуправу. Есть разные виды строительных работ – в каких-то случаях нужно обращаться в Стройуправу, в каких-то нет. Эти случаи определяют два главных вида нормативов Кабинета министров, в которых людям хорошо бы сориентироваться: *Ēku būvnoteikumi* и *Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi*. В этих нормативах указано какие виды работ можно проводить без какого-либо согласования со Стройуправой, для каких видов работ достаточно подать сообщение о строительстве (*paziņojums par būvniecību*) в информационной строительной системе о начале и об окончании работ (это самый простой из строительных процессов). Одним из видов заявления является *paskaidrojuma raksts* (объяснительная записка). В этом случае Стройуправа рассмотрит проект ремонтных или строительных работ и решит – согласовывать его или нет. Для более значительных видов строительных работ нужно строительное разрешение (*būvatļauja*).

Рижская Стройуправа контролирует самовольное строительство, когда получает сообщения о проблемах или заявления о несоответствии определенных строительных работ нормативам.

– Можете ли вы пояснить, какие виды работ можно делать без согласований и подачи документов в Стройуправу?

Эвелина:

– Можно проводить ремонтные работы, которые не включают перепланирование помещений. Согласования не нужны, чтобы покрасить фасад или крышу в тот тон, какой был до этого. Что касается многоквартирных домов, то важно понять, не является ли здание архитектурным памятником. Поэтому для архитектурных памятников есть свой перечень видов работ, которые можно и которые нельзя делать без согласования.

Допустим, в здании, которое не является архитектурным памятником, окна можно менять без согласования, если вы их замените на идентичные по форме и окраске тем, что были установлены ранее. У зданий, не являющихся архитектурными памятниками, покраска наружных лестниц и дверей (если цвет не меняется) не согласуется в Стройуправе. Если здание является архитектурным памятником, эти вещи надо согласовывать.

Если у вас перепланировка

– Перепланировку квартиры надо согласовывать?

Полезно знать!

Информацию по различным вопросам, связанным со строительством, можно найти на сайте Департамента городского развития <https://www.rdpad.lv>. Рекомендуется предварительно ознакомиться с законом *Ēku būvnoteikumi*, прежде чем обращаться в Стройуправу.

Каждый желающий может подключиться к информационной строительной системе, где можно увидеть актуальные документы, которые были предоставлены в Стройуправу (https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions).

Если у вас есть подозрения, что кто-то в вашем доме проводит самовольное строительство, то, введя конкретный адрес в системе, вы сможете узнать ведется ли по этому адресу строительное дело или нет.

Все строительные планы подаются в электронном виде в строительную информационную систему BIS <https://bis.gov.lv>.

Эвелина:

– Если перепланировка производится без сноса несущих конструкций и трансформации инженерных сетей в многоквартирных домах, она согласуется путем подачи документа *paziņojums par būvniecību* в строительную информационную систему (BIS). Это значит, что в момент, когда люди планируют объединить две комнаты или перепланировать хозяйственное помещение (например, за его счет увеличить площадь соседней комнаты) и при этом они не сносят стены, являющиеся несущей конструкцией, то они должны действовать согласно плану перестройки жилья (предварительно составленному сертифицированным архитектором), а о строительных работах им надо будет подать сообщение в BIS, больше никаких документов предоставлять не потребуется.

– Разрешено ли перемещать санузел или кухню в то помещение, где ранее была жилая комната? Нужно ли эти строительные работы согласовывать в Стройуправе?

Эвелина:

– В этом случае, возможно, придется переустраивать инженерные сети, думая, как заново подключить трубы в санузлах или в кухне. Если это можно будет сделать без серьезной перестройки, возможно, согласовывать работы в Стройуправе не потребуется. Но при этом жильцам надо будет обеспечить в помещении звукоизоляцию и влагоизоляцию согласно нормативам.

Как обеспечить звукоизоляцию?

– Можно ли в квартире многоквартирного дома полностью снять половое покрытие и оставить бетон, если жилец так хочет?

Эвелина:

– Жилец может демонтировать половое покрытие, но при этом он не должен ухудшить звукоизоляцию. Если на бетонном полу был только линолеум, или только плитка, то после демонтажа покрытия, по сути, может ничего не измениться. В тех случаях, когда на полу находилась звукоизоляционная прослойка, при ее демонтаже надо будет думать о том, как снова звукоизоляцию обеспечить.

– В случае ухудшения звукоизоляции сосед жилья, снявшего половое покрытие, имеет право обратиться в Стройуправу?

Эвелина:

– Да, он может обратиться, но надо будет проверить, какие работы проводились и действительно ли ситуация ухудшилась. Работы ведь могут быть разные. Допустим, к стене между квартирами был приклеен какой-то слой регипса (чтобы выровнять стены, если они неровные), и регипс обеспечивал звукоизоляцию. Если этот слой регипса снять при ремонте и стену оставить в изначальном виде, может создаться ощущение, что звукоизоляция ухудшилась.

Но демонтаж регипса не запрещен, его не нужно согласовывать в Стройуправе.

Айя:

– Я могу как пример привести практику, которая была популярна в советское время:

на стены (в том числе между квартирами) вешали ковры, и это улучшало звукоизоляцию. Но времена изменились, ковры на стены уже не вешают, поэтому звукоизоляция между соседними квартирами могла ухудшиться. Однако в том, чтобы снять ковер со стены, ничего противозаконного нет: каждый может это сделать.

Будет ли штраф?

– Если человек незаконно провел строительные работы в своей квартире, какой штраф он может получить?

Айя:

– Строительный инспектор – тот человек, который может констатировать, проведены ли ремонтные работы (которые надо было согласовать) законно или нет. Самовольное строительство – административное правонарушение, за которое законом предусмотрен административный штраф. Но размер штрафа зависит от того, кто совершил правонарушение – физическое лицо или юридическое, в итоге вместо денежного штрафа могут применить и предупреждение.

По закону штраф не может быть назначен за самовольные строительные работы, которые были проведены более трех лет назад.

Однако независимо от того, прошли эти три года или нет, если констатировано самовольное строительство, будет дано указание устранить его последствия.

– И как их можно устранить?

Айя:

– Один из вариантов – привлечь сертифицированного проектировщика, который разработает проектную документацию соответственно нормативам и выберет необходимый строительный процесс – *paziņojums par būvniecību, raksturojuma raksts un būvatļauja*.

Второй вариант – восстановить вид жилья, каким он был до ремонтных работ (если строительные работы невозможно согласовать). Строительный инспектор может также назначить техническое обследование: в этом случае владельцу здания или квартиры надо будет пригласить сертифицированного строительного специалиста для для технического осмотра. Специалист оценит насколько самовольные строительные работы (например, демонтированная стена) влияют на стабильность здания или на стабильность отдельных конструкций здания.

– Допустим, у жильца есть подозрение, что его сосед провел незаконный ремонт квартиры, человек подал об этом заявление в Стройуправу. Владелец квартиры обязан обеспечить доступ в жилье для стройинспектора, чтобы тот провел проверку?

Айя:

– По закону у стройинспектора есть право проверить квартиру и владелец жилья обязан его впустить. Если владелец квартиры протестует, не пускает стройинспектора в жилье и говорит, что никакого самовольного строительства у него не было, то в таком случае Стройуправа

По закону штраф не может быть назначен за самовольные строительные работы, которые были проведены более трех лет назад.

действует по закону об административных процессах. Стройуправа посылает владельцу квартиры письмо с просьбой обеспечить осмотр и проверку строительных работ. Если владелец квартиры возражает или не реагирует, могут быть приняты принудительные меры: составляется административный акт, что владелец жилья не обеспечил доступ для стройинспектора, закон предполагает и применение силы для обеспечения доступа в жилье, если будет соответствующее решение суда. Однако на моей памяти силовые меры в Риге со стороны Стройуправы не применялись.

Куда обращаться?

– Если есть подозрение о незаконном строительстве у соседей, куда лучше обращаться в первую очередь: в домоуправление или в Стройуправу?

Айя:

– В принципе, если у вас зародились подозрения в незаконном строительстве у соседей, в домоуправление имеет смысл обратиться в первую очередь. Например, если соседи постоянно что-то сверлят и вам этот шум мешает. Однако может статься, что незаконного строительства у них вовсе нет.

Конечно, владельцы квартир могут в любой момент обратиться с заявлением в Стройуправу с просьбой проверить законность строительства. Возможно, это поможет объяснить то, что происходит, почему ремонтные работы проходят так долго. Но если вы пойдете в Стройуправу с вопросом «Почему сосед так долго делает ремонт?» – мы не ответим, потому что нормативы не ограничивают время длительности ремонта.

Эвелина:

– По поводу шума действуют нормативы, что нельзя шуметь после 23.00. Если шум происходит поздно вечером или ночью независимо от того шум ли это от строительных работ или из-за вечеринки – вы имеете право вызвать муниципальную полицию.

Угроза безопасности

– Какие ремонтные работы могут угрожать безопасности в многоквартирных домах? Вы могли бы привести примеры?

– Айя: Угрожать безопасности могут работы, которые затрагивают несущие конструкции здания или его элементы. Такие виды работ надо согласовывать в Стройуправе.

Но тут вопрос – в каком объеме работы затрагивают несущие конструкции здания, предполагается ли снос всей несущей стены здания, или, например, в несущую стену врезается дверь? Если в подобных случаях констатируется самовольное вмешательство в несущие конструкции здания (а разрешающих проводить такие работы документов нет), тогда сертифицированный эксперт по строительству должен оценить эти работы и их влияние на безопасность здания.

– Имеет ли право строительный инспектор требовать, чтобы ремонт в квартире был переделан, если во время ремонта были снесены несущие стены и это угрожает безопасности здания?

Айя:

– Строительный инспектор даст указание владельцу жилья пригласить строительного специалиста для технического осмотра – он обследует вмешательство в несущие конструкции и даст задание жильцам разработать необходимую для проекта документацию и согласовать ее как того требуют нормативы. Во время согласования документации не исключается, что какие-то виды ремонтных работ потребуют переделать.

– Кому придется платить, если после ремонта понадобится перестройка? Владелец жилья?

Айя:

– Все расходы, которые относятся к заключению о техосмотре жилья, к разработке проектной документации – это расходы владельцев квартир. Расходы на перестройку будет нести сам владелец квартиры.

Решетки на балконах и остекление лоджий

– У многих людей до сих пор стоят решетки на балконах и, кажется, их не собираются демонтировать. Это законно или нет?

Эвелина:

– Тут надо различать идет ли речь об историческом центре Риги и об охраняемой зоне, является ли дом архитектурным памятником, или мы говорим о зданиях, которые исторической ценности не имеют и находятся вне исторического центра и охраняемых зон.

Если здание не несет исторической ценности, то решетки приравниваются к другим элементам, расположенным на фасаде дома (выходящем на улицу), но не связанным со строительными работами – таким как вентиляционные решетки или кондиционеры.

В Риге эти элементы нельзя устанавливать на фасадах (выходящих на улицу), за исключением случаев, когда владельцы квартир приняли единое решение, которое было согласовано в Стройуправе. Однако на балконах, выходящих во двор (и не являющихся частью фасадов), такие решетки можно установить.

– У остекленных лоджий в многоквартирном доме должен быть единый стиль?

Эвелина:

– Остекление лоджий в отличие от решеток на балконах считается строительством и превращением внешних помещений во внутренние. В силе упрощенная процедура: отдельные строительные планы остекления лоджий не нужны в случае, если в серийных домах лоджии остеклялись по образцам, указанным в Правилах использования и застройки Рижской территории. Для каждой серии дома разработаны типовые проекты остекления лоджий, и жильцы должны, совместно принимая решение об их использовании, их придерживаться без отдельных согласований со Стройуправой. Но стоит поинтересоваться у домоуправления или в Стройуправе, был ли у дома разработан единый проект остекления лоджий. Если такого проекта не было, лоджии можно остеклять, но нужно будет заручиться соглашением общности владельцев квартир и следовать образцам, указанным в Правилах использования и застройки Рижской территории. **В**

Куда подать жалобу?

Если вы подозреваете, что в квартире соседей ведутся незаконные строительные работы, вам следует в первую очередь обратиться к общности владельцев квартир или к управляющему домом. Если вы подозреваете, что у соседей ведется самовольное строительство, вы также можете подать заявление (жалобу) в муниципальный строительный орган (в Риге – это Департамент городского развития Рижской думы; заявление можно подать по адресу: Рига, улица Дзирнаву, 140 или по электронной почте pad@riga.lv).

КТО БУДЕТ ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЕ О РЕМОНТЕ ДОМА?

Разработаны поправки к закону, которые расширяют права домоуправов

Минэкономики разработало проект поправок к Закону об управлении жилыми домами, который предусматривает более широкие права управляющих жилыми домами – они смогут инициировать строительные работы в доме и осуществлять их от имени сообщества собственников квартир. Цель этих изменений в том, чтобы как-то раскатать реновацию жилых домов, которая по сей день происходит в Латвии очень медленно.

Планируется дополнить статью 14-ю Закона об управлении жилым домом («Компетенции управляющего») и установить, что управляющий в целях осуществления обязательных действий по управлению жилым домом вправе заказать энергетическую сертификацию здания от имени сообщества собственников квартир, инициировать строительные работы, а также совершать иные необходимые действия для реализации строительного процесса.

При осуществлении этих действий управляющий будет действовать от лица сообщества собственников квартир на правах его законного представителя.

Большинство владельцев квартир устраняются от решений

В аннотации к законопроекту подчеркивается: для того, чтобы управляющий не мог нарушить принципы хорошего управления (например, чтобы домоуправ выбрал те работы по реновации или восстановлению вашего дома, которые соответствуют вашей платежеспособности), в законе предусмотрены защитные механизмы.

А именно: управляющий не сможет начать реновацию или восстановление дома с бухты барахты. Для этого должны существовать определенные предпосылки, а именно:

- управдом не менее двух раз в течение трех месяцев созывал общее собрание собственников квартир или организовал опрос, но жильцы дома так и не смогли принять решение по вопросу реновации (например, они просто не пришли на это собрание);

- вся информация о собраниях и реновации дома хранится в Строительной информационной системе (BIS), поэтому сведения о предложениях и действиях домоуправа доступны жителям.

Предполагается, что управляющий сможет воспользоваться новыми правами, если общее собрание собственников квартир или опрос по соответствующим вопросам будет созвано после 1 января 2025 года.

В действующей редакции поправок также содержится оговорка о том, что при проведении повторного общего собрания или опроса должны применяться положения Закона о квартирной собственности о повторных общих собраниях и опросах.

В аннотации поясняется, что в таком случае следует руководствоваться поправками в Закон о квартирной собственности о повторных общих собраниях и опросах, которые вступят в силу с 1 ноября 2024

года. Они предусматривают право собственников квартир принимать решения о содержании и ремонте многоквартирного жилого дома меньшинством голосов. Напомним, что такое право появляется, если жителям не удалось принять решение на первом собрании из-за отсутствия кворума в виде большинства голосов. В таком случае повторное собрание может быть созвано в течение месяца после первого общего собрания, и оно будет решающим, если в нем примет участие более трети всех собственников квартир.

Пассивность жителей – им же во вред?

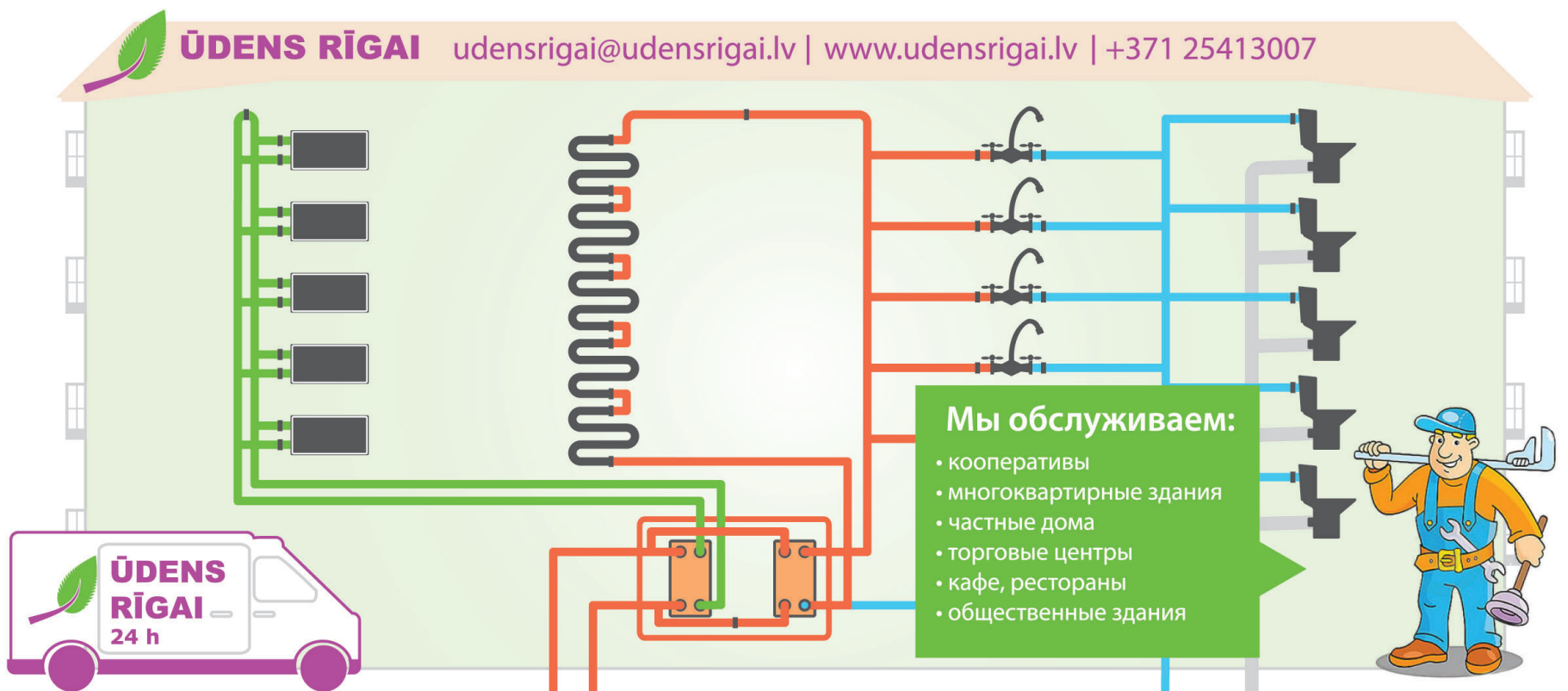
Основной целью законопроекта является содействие повышению энергоэффективности в многоквартирных домах, которое в настоящее время продвигается медленно. Пассивность большинства владельцев квартир зачастую мешает домоуправлениям поддерживать состояние домов.

В аннотации к поправкам также указаны цели климатической нейтральности, поставленные Евросоюзом, достижение которых требует ускорения темпов реновации жилых домов.

При этом подчеркивается, что изменения в законе позволят управляющему проводить в доме не только реновацию, но и другие строительные работы.

При этом в поправках указано, что управляющий все равно не сможет брать на себя финансовые обязательства от имени владельцев квартир, например, оформлять кредиты. Для этого ему по-прежнему потребуются специальное полномочие от сообщества собственников квартир. **B**

UDENS RĪGAI udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007



Мы обслуживаем:

- кооперативы
- многоквартирные здания
- частные дома
- торговые центры
- кафе, рестораны
- общественные здания

Канализационная аварийная служба

- промывка труб гидродинамической установкой
- устранение засоров машиной высокого давления
- прочистка засоров ручным инструментом
- видеоинспекция труб

Водоснабжение, канализация и отопление

- замена стояков и лежаков водоснабжения и канализации в многоквартирных зданиях
- установка и ремонт магистрального водопровода
- монтаж и реновация систем отопления
- монтаж внутренних и наружных сетей водоснабжения и канализации
- установка гидрантов

Техническое обслуживание зданий

Услуги аварийной службы 24h

Техническое обслуживание инженерных систем на основе договора включает в себя:

- обслуживание сетей водоснабжения
- обслуживание внутренней системы отопления
- обслуживание сетей канализации
- обслуживание теплоузлов
- обслуживание сетей электроснабжения
- считывание показаний счётчиков