

Делаем ВМЕСТЕ!

«НАДОЕЛИ ПОТЕРИ ВОДЫ!»

Как установить во всех квартирах дома счетчики воды с дистанционным считыванием?

Стр. 4–5

НАДО ГОТОВИТЬСЯ К ТРАТАМ

Общества собственников квартир столкнутся с новым налогом

Стр. 7

№9 (193), сентября 2024 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ТОЛЬКО АВАРИИ НАМ НЕ ХВАТАЛО...

Почему жильцов
вынуждают платить
за аварийные ремонты
в доме?

Стр. 10

Стр. 8

АЛОКАТОР ИЛИ СЧЕТЧИК ТЕПЛА?

Скоро отопительный сезон:
экономим деньги на счетах за теплоэнергию



НОВЫЙ РАСХОД ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР

Жильцов обязали оплатить подготовку уведомлений о плате за пользование хозяйской землей

Власти Риги в сентябре распространили тревожное сообщение: с 1 июля этого года в соответствии с изменениями в законодательстве многим собственникам квартир придется нести расходы по подготовке и отправке уведомления об оплате за пользование хозяйской землей на сумму 15 евро в год.

Закон предусматривает, что в домах, расположенных на земле, принадлежащей третьему лицу, собственники квартир обязаны платить за право пользования землей, а также покрывать расходы по уведомлению об оплате.

Размер платы за законное использование составляет четыре процента от кадастровой стоимости земли в год, но не менее 50 евро в год. Расходы на подготовку и отправку платежного уведомления

каждый собственник здания ежегодно оплачивает в размере 15 евро.

В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* уже пояснили, что 15 евро в год должно оплатить сообщество собственников квартир каждого дома, а вовсе не каждый жилец по отдельности. Следовательно, дополнительная плата будет невелика и составит 0,10 – 1 евро в год в зависимости от количества квартир в доме. **B**

РИЖАНЕ СЭКОНОМЯТ 40 МИЛЛИОНОВ ЕВРО

С 15 октября тариф на тепло в Риге снизится на 10%

Комиссия по регулированию общественных услуг утвердила новый тариф на тепловую энергию компании *Rīgas siltums* – 74,17 евро/МВтч без НДС. Новый тариф вступит в силу с 15 октября и будет на 10% ниже действующего.

Прогнозируется, что по сравнению с прошлым сезоном общая сумма счетов, выставленных жителям в этом отопительном сезоне, в результате снижения тарифов может сократиться примерно на 40 миллионов евро.

«В ожидании холодных месяцев года это хорошая новость для рижан. Снижение тарифа на отопление

на 10% в этом осенне-зимнем сезоне станет важной поддержкой для жителей, и важно, что компании *Rīgas siltums* удалось добиться этого не только за счет экономичной закупки тепловой энергии и топлива, но и сокращая другие статьи расходов», – подчеркивает председатель Рижской думы Вилнис Кирсис.

«Я рад, что жителям столицы придется меньше платить за отопление, а по цене теплоэнергии Рига не будет

стоять на первых местах среди всех муниципалитетов страны. Я уверен, что *Rīgas siltums* продолжит искать возможности снижения тарифов, щадя кошельки жителей в зимний период», – отметил министр экономики Викторс Валайнис.

Снизить тариф на тепловую энергию удалось путем пересмотра всех статей расходов *Rīgas siltums*, но главным компонентом все-таки стало изменение цен на закупку тепловой энергии. Если предположить, что хозяин двухкомнатной квартиры в наступающем сезоне потратит столько же теплоэнергии, как и в прошлом, то его общий счет уменьшится сразу на 15 евро без учета НДС. **B**

ВЫ ПОКА НЕ ОПОЗДАЛИ

Еще есть возможность получить скидку по налогу на недвижимость на 2024 год

Для получения скидки по налогу на недвижимость жители Риги в 2023 году должны были зарегистрировать официальный электронный адрес или электронную почту. Отдельные рижане так и не успели это сделать. Для них – хорошая новость: выполнив это требование до 31 декабря, они все-таки получат скидку по налогу за весь 2024 год.

В 2025 году будет действовать такой же порядок: получить скидку по налогу за весь следующий год можно будет, зарегистрировав электронный адрес в течение года. Конечно, если вы зарегистрировали электронную почту ранее, то повторно этого делать уже не потребуется, льгота будет присвоена автоматически.

Напомним, что Рижская дума уже в 2023 году постановила, что для получения льгот по налогу на недвижимость рижане должны зарегистрировать в самоуправлении электронный канал связи – официальный электронный адрес или электронную почту.

Вышеупомянутое требование не распространяется на налогоплательщиков – физических лиц, неактивных в электронной среде по объективным причинам, то есть пенсионеров, инвалидов, малоимущих, малообеспеченных, репрессированных лиц и лиц, принимавших участие в ликвидации последствий Чернобыльской катастрофы.

Наличие электронного канала связи сделано условием получения налоговых льгот, чтобы уменьшить число бумажных налоговых оповещений. Рижане в 2023 и 2024 году активно сообщали самоуправлению свои контактные электронные адреса, а значит, не были лишены положенных им льгот.

При этом, чтобы мотивировать других налогоплательщиков, не успевших зарегистрировать свой официальный электронный адрес или электронную почту до 1 января этого года, Дума продлила сроки регистрации электронного канала связи.

Зарегистрировать электронный канал связи можно:

- активировав официальный электронный адрес на портале Latvija.gov.lv;
- подав заявление на портале www.eriga.lv (в разделе «Налог на недвижимость», услуга «Поддача электронных документов»);
- подав заявку на портале www.epakalpojumi.lv (в разделе «Недвижимость», услуга «Заявка по электронной почте и SMS»);
- отправив заявление, подписанное надежной электронной подписью, на адрес электронной почты: pip@riga.lv (форма доступна в электронном виде на сайте <https://pip.riga.lv> в разделе «Формы» – Приложение 3);
- отправив заявление в Департамент финансов по почте на ул. Терезес, 5, Рига, LV-1012;
- лично подав заявку по адресу: ул. Терезес, 5, Рига (только по предварительной записи по телефону **67181866**);
- положив заявление в почтовый ящик, расположенный у входной двери учреждения по адресу: ул. Терезес, 5, Рига. **B**

КАК ПОЛУЧИТЬ 10 000 ЕВРО?

Правительство расширяет программу поддержки при покупке или строительстве жилья

Кабинет министров решил, что впредь гарантии *Altum* или субсидии по государственной программе *Balsts* будут доступны не только клиентам банков, но и тем латвийцам, которые берут ипотечные кредиты у небанковских кредиторов.

Таким образом поддержку в покупке или строительстве жилья смогут получить и те семьи, которые ранее на помощь не претендовали.

Предполагается, что теперь еще больше латвийцев смогут купить или построить собственное жилье. Правительство надеется достичь этого за счет усиления конкуренции между банками и небанковскими кредитными учреждениями. Получается, что разные финансовые фирмы смогут активнее привлекать клиентов и выдавать больше ипотечных кредитов.

«Усиление конкуренции в финансовом секторе, это инструмент для преодоления застоя

на рынках жилищного кредитования, особенно в регионах. Когда жители смогут получать льготные ипотечные кредиты от небанковских финансистов, коммерческие банки также будут вынуждены пересмотреть свою кредитную политику – пока она остается слишком осторожной», считает министр экономики Виктор Валайнис.

Еще одна хорошая новость заключается в том, что правительство увеличило пороги дохода для семей, которые хотят получить государственную поддержку на покупку или строительство жилья по программе *Balsts*. Если раньше семья могла претендовать на помощь, когда

брутто-доходы на каждого домочадца не превышали 17 000 евро в год, то теперь этот порог составит 23 000. Важно отметить, что максимальный порог дохода не пересматривался с момента запуска субсидии *Balsts* в июле 2020 года.

Единовременная государственная субсидия на покрытие или уменьшение первого взноса по ипотечному кредиту на покупку или строительство дома выплачивается в размере 8000 евро, если в семье трое детей (или двое и ожидается третий), или 10 000 евро в год в случае, если в семье четверо и более детей (или трое и ожидается четвертый).

С декабря 2023 года субсидию *Balsts* могут получить также семьи, в которых есть ребенок-инвалид или взрослый человек с инвалидностью I или II группы, не достигший 24-летнего возраста. Размер субсидии 8000 евро или 10 000 евро,

если приобретаемый дом практически соответствует требованиям, предъявляемым к зданиям с нулевым энергопотреблением.

Что касается программы жилищных гарантий *Altum*, то она реализуется с 2015 года. В ее рамках семьи, которые проживают вместе хотя бы с одним ребенком в возрасте до 24 лет, который находится на их иждивении, при покупке жилья могут получить государственную гарантию в размере до 50% от суммы ипотечного кредита (в зависимости от количества детей в семье).

С 2018 года гарантию на покупку или строительство жилья могут также получить молодые специалисты в возрасте до 35 лет с высшим или средним специальным образованием.

По состоянию на 31 июля этого года *Altum* выдал гарантии 28 748 семьям с детьми на общую сумму 235 200 088 евро, 6149 молодым специалистам на общую сумму 52 416 793 евро, 251 солдату НВС на общую сумму 2 619 456 евро, а также выдал гарантии на 1602 субсидии *Balsts* на общую сумму 13 520 500 евро. **B**

МЫ НЕ УМЕЕМ ЭКОНОМИТЬ?

Регулятор: очень немногие жители готовы менять поставщика электроэнергии

О. БЛУКИС

В Латвии по-прежнему мало случаев, когда жители меняют торговца электроэнергией и тип договора. В то же время на рынке в целом наблюдаются противоречивые тенденции: цена электроэнергии то взлетает, то падает. Комиссия по регулированию общественных услуг (SPRK) объясняет, что происходит.

За падением цен последовал рост

На бирже *Nord Pool* цена на электроэнергию продолжает демонстрировать как восходящую, так и нисходящую тенденцию. Например, снижение цен в апреле было вызвано ростом производства электроэнергии ветроэлектростанциями и гидроэлектростанциями, а также снижение потребления электроэнергии.

С другой стороны, рост цен в мае и июне был вызван резким снижением объемов производства электроэнергии, особенно на гидроэлектростанциях. Это произошло из-за недостаточного количества осадков.

Хотя летом цены на электроэнергию, как правило, высокие, с увеличением выработки солнечных электростанций почасовые цены на электроэнергию стали значительно более предсказуемыми, уверяют в Регуляторе. Солнечные электростанции производят электроэнергию в течение дня, достигая максимальной мощности в середине дня. Поэтому летом можно наблюдать ситуацию, когда утром и вечером цены на электроэнергию высокие, а днем существенно ниже, зачастую достигая нулевой или даже отрицательной отметки.

«Не хочу менять поставщика!»

Любая семья в Латвии имеет право сама выбрать торговца электроэнергией и тариф. Сейчас электроэнергия доступна жителям по двум видам договоров: биржевому (цена меняется в зависимости от колебаний стоимости электричества на бирже) и фиксированному (цена остается неизменной в течение всего периода договора, но за досрочное расторжение такого договора обычно взимается плата). В дополнение к этим двум типам домохозяйства

также могут получить электричество в рамках так называемой универсальной услуги. Обычно это обходится дороже, но цена электричества также остается неизменной в течение 12 месяцев, а за переход к другому поставщику нет никакой дополнительной платы.

Интересно, что в первом квартале 2024 года все больше жителей выбирали договора на поставку света именно по фиксированной цене. Таких семей в Латвии было уже 74% (+5%). Договор с плавающей биржевой ценой предпочитают 16% (+2%) частных пользователей.

Рост в обоих сегментах произошел из-за того, что все больше латвийцев отказывались от универсальной услуги поставки электричества, которая экономически невыгодна.

Если тариф наши жители меняют охотно, то переходить от поставщика к поставщику они пока не готовы. За первое полугодие 2024 года такой выбор сделали только 1,4% частных пользователей.

Уровень цен продолжает «плавать»

Средневзвешенная цена на электроэнергию во втором квартале 2024 года в сегменте домохозяйств составила 137,87 евро/МВтч (-19% по сравнению со вторым кварталом 2023 года).

Но тут такое дело: во времена энергетического кризиса многие семьи боялись, что электричество будет дорожать бесконечно. Ради экономии такие жители заключали с поставщиками договора по фиксированной цене на 3-4 года. А это значит, что сегодня они пользуются электричеством еще по «кризисным» ценам и снижения на себе не ощущают.

Таким потребителям полезно подумать, не выгоднее ли расторгнуть существующий договор, пусть даже и заплатив штраф, и заключить новый договор по текущим сниженным ценам.

Импортируем больше, чем экспортируем

Во втором квартале этого года экспорт электроэнергии в Латвию сократился на 20%, а импорт – на 12%. Объем импорта электроэнергии (764 ГВтч) превысил экспорт (682 ГВтч), соответственно внешнеторговый баланс или торговый баланс был отрицательным: - 82 ГВтч. Это связано с падением производства электроэнергии на гидроэлектростанциях, ведь в этом году Даугава была не так полноводна, как в прошлом. **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. Беньяминяс, 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 **Avoti**, 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. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs:**
 - ул. Эмилияс Беньяминяс, 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 17 октября

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

«СОВЕСТИ У НИХ НЕТ...»

Соседи не доплатили за воду по 2000 евро!
Что помогло разоблачить воровство?

Илона МИЛЛЕР

Потери воды в многоквартирном доме могут превышать 20% от среднего потребления. Для владельцев квартир это означает ежемесячные прибавки к счету. Есть ли действенный способ, как снизить коррекцию воды и больше не переплачивать за услугу? Разбираемся в этом вопрос с Жанной Пресой, руководителем компании *Sanrems*.

Эксперты много раз исследовали причины потерь воды в многоквартирных домах. Выделены четыре основных фактора, по которым сумма показаний квартирных счетчиков воды не совпадает с показаниями общедомового водомера:

- Разные сроки сдачи показаний квартирных счетчиков воды. Один сосед может сдать показания 23 числа, а другой – 27. Конечно, это влияет на общий учет.
- Неаккуратная сдача показаний квартирных счетчиков. Эти приборы часто установлены в неудобных местах, к ним нужно пробираться под ванной, за шкафчики. Жильцы часто предпочитают сэкономить силы и сдают показания «на глаз».
- Незаконное воздействие на квартирные счетчики. Увы, но в наших домах до сих пор хватает умельцев, которые замедляют работу счетчиков старого образца при помощи магнитов и других ухищрений. Тут надо заметить, что новые антивандалные водомеры к магнитам не чувствительны.
- Скрытые утечки воды в доме.

■■■

Как видим, три из четырех причин связаны с неточностью счетчиков или неаккуратностью их владельцев.

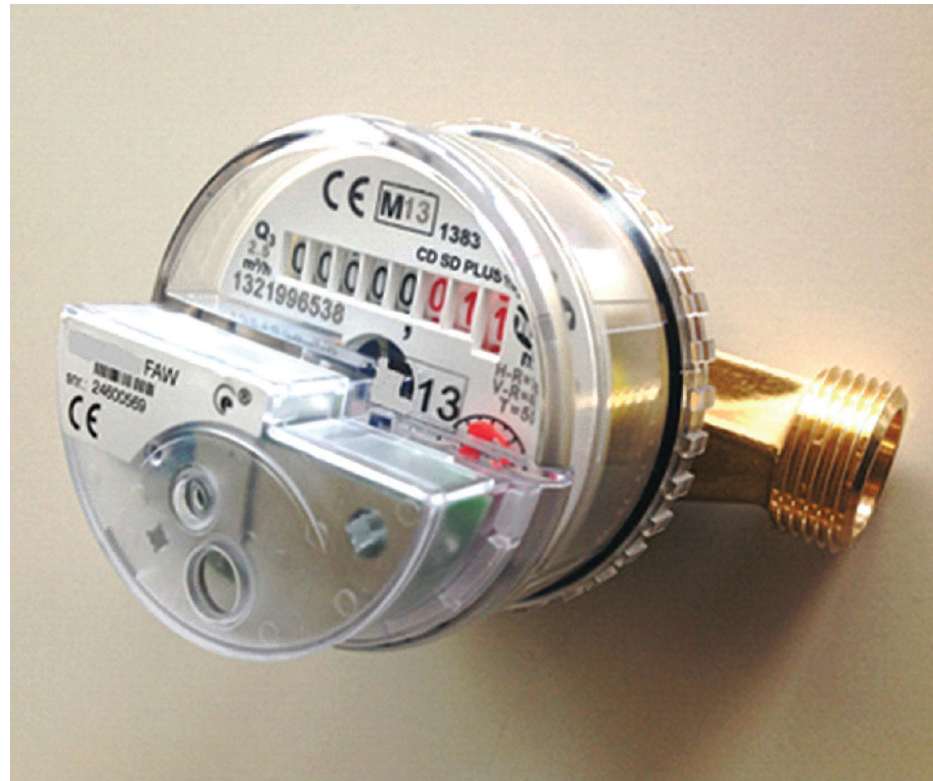
– Все эти проблемы можно решить путем установки во всех квартирах приборов с дистанционным считыванием показаний, – рассказывает наш эксперт Жанна Преса.

– Что для этого необходимо?

– Счетчики с дистанционным считыванием следует одновременно устанавливать во всех квартирах – в противном случае добиться точности учета нельзя. Следовательно, для установки требуется решение общего собрания собственников квартир и наличие у дома накоплений (или желания квартировладельцев самостоятельно расплатиться за приборы – прим. ред.). Стоимость одного счетчика с модулем дистанционного считывания составляет примерно 75 евро.

– Какие выгоды владельцы квартир получают после установки новой системы?

– Во-первых, передача показаний всех счетчиков будет происходить одновременно, что исключит возможность разночтений. Во-вторых, дистанционно снятые показания будут абсолютно точными. Жителям не надо будет самим лезть под ванну, заполнять квиточки или передавать показания счетчиков через интернет. Единственная их обязанность будет заключаться в том, чтобы регулярно оплачивать счета.



■■■

– Но ведь считывание показаний тоже не бесплатная услуга?

– Стоить это будет 0,7-1 евро на квартиру ежемесячно. В прошлом, когда стоимость воды и услуги канализации была не так высока, действительно, можно было рассуждать о выгоды этого мероприятия. Но за последние годы стоимость услуг городского водоканала повы-

силась, и дистанционное считывание больше не выглядит дорогим.

– Может ли наше домоуправление само считывать показания счетчиков?

– Да, обслуживающие организации имеют две возможности: или заказать услугу считывания у фирмы-установщика, или самостоятельно приобрести датчик считывания. В последнем случае домоуправление может

**РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ
и газета «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!»**

**приглашают всех активных владельцев
квартир**

на семинар

**«КАК УМЕНЬШИТЬ
ПОТЕРИ ВОДЫ В ДОМЕ?»**

25 сентября в 16.30

Задайте вопрос специалистам!

Семинар пройдет онлайн

на странице «Делаем вместе!»

в Facebook

СЧИТАТЬ, СДАТЬ, ОПЛАТИТЬ

Инструкция ЦЗПП для жильцов: ваши права в случае, если в доме образуется большая коррекция воды

Порядок, по которому собственник квартиры должен рассчитываться за потребление горячей и холодной воды, определен правилами Кабинета министров №1013 «Порядок, в котором собственник квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием недвижимости». Центр защиты прав потребителей (ЦЗПП) собрал все нюансы расчетов за воду, которые важно знать каждому владельцу квартиры.

Из правил МК № 1013 следует, что при наличии разницы между показаниями общедомового водомера и суммой квартирных счетчиков управляющий обязан произвести для жителей перерасчет расхода воды (даже в том случае, если неучтенная вода пропала в результате аварийной утечки или потребовалась для общих ремонтных работ).

При этом перерасход воды, зафиксированный общим домовым счетчиком, делят между жителями по одному из следующих принципов:

- по количеству отдельных квартир в жилом доме;
- пропорционально потреблению воды в каждой квартире (согласно показаниям квартирных счетчиков);
- пропорционально среднему потреблению воды в каждой квартире за последние три месяца;
- пропорционально идеальным долям общей собственности, которые входят в состав квартирной собственности;
- по количеству проживающих или задекларированных в квартире жителей (если в доме нет нежилых помеще-

ний или мастерских художника). Но тут одновременно следует решить, как и как часто будут обновляться сведения о проживающих или задекларированных лицах, а также как будут платить за воду владельцы тех квартир, по которым у управляющего нет достоверных сведений о количестве проживающих.

Согласно части третьей статьи 16-й Закона о квартирной собственности, решение сообщества собственников квартир является обязательным для каждого собственника квартиры в этом доме. Следовательно, установленный Кабинетом министров порядок расчета за потери воды применим до тех пор, пока общее собрание собственников квартир не примет решение о другом порядке оплаты полученных услуг, включая разницу в расходе воды.

■■■

Однако описанный нами порядок распределения потерь воды не применяется и разница в потреблении воды или

предоставлять услугу считывания бесплатно, этим может заниматься даже сам старший по дому. В принципе, считывать показания счетчиков можно так часто, как хотят жители. Это позволяет вовремя заметить какие-то утечки, сбой или неисправность самих приборов.

– **Главный вопрос: помогут ли дистанционные счетчики ликвидировать потери воды в доме?**

– Полностью избежать потерь воды невозможно, но практика показывает, что они снижаются до 2–10% в месяц.



– **Даст ли это дому достаточную экономию, чтобы окупить установку недешевых счетчиков?**

– Все зависит от изначальных потерь воды и их причин. Если коррекция воды связана с плохим состоянием водопровода и бездействием управляющего, то счетчики будут не так эффективны. Другое дело, если в доме много жильцов, которые не вовремя сдают показания счетчиков или вообще их не сдают. Тут после установки системы дистанционного считывания результат будет налицо.

Но также не будем забывать, что, согласно нормативным актам, счетчики воды раз в четыре года необходимо верифицировать, что тоже ведет к затратам. В случае установки в доме новых счетчиков с дистанционным считыванием их разрешено верифицировать реже, например, раз в восемь лет. Есть дома, где счетчики не меняют в течение всего срока службы.

– **А какой срок службы у таких приборов?**

– Поскольку блок дистанционного считывания работает от автономного источника питания, то прибор нужно менять, когда заканчивается ресурс батареи. Это зависит от многих факторов: например, от частоты считывания показаний, расположения счетчика и даже от толщины стен дома. Но в среднем такие счетчики служат восемь-десять лет. **В**



**Записывай
общедомовые
потери!**

ее часть распределяется между теми собственниками квартир, которые:

- не предоставляли сведения о показаниях счетчика потребления воды или опаздывали с их сдачей не менее трех месяцев подряд;
- не установили в квартире счетчик потребления воды, вовремя его не заменили или не верифицировали в соответствии с правилами или решением сообщества собственников;
- установили счетчик потребления воды с нарушением нормативных актов или решений сообщества собственников квартир;
- повторно не допустили представителей домоуправления для проверки счетчиков воды в квартире несмотря на то, что заранее были предупреждены о проверке в письменной форме;
- повредили, сорвали или вообще не установили пломбы на местах соединения счетчиков, повредили счетчик;
- повторно не позволили управляющему или иному лицу, уполномоченному сообществом собственников квартир, установить, поменять или верифицировать счетчики потребления воды в квартире несмотря на то, что согласно решению сообщества собственников квартир это входит в обязанности управляющего и он заранее предупредил об этом хозяина квартиры в письменной форме;
- не соглашались на внеочередную проверку счетчика, которую управляющий хотел провести за свой счет.



Если в доме нашлись квартиры, хозяева которых нарушили общий порядок сдачи показаний или проверки счетчиков, то разницу в потреблении воды распределяют между ними. Но теперь домоуправления не имеют право списать всю коррекцию воды на одну квартиру.

Для перерасчета используют следующую формулу:

$$O = N \times X, \text{ где:}$$

O – количество воды к оплате (м³/мес);

N – число задекларированных или реально проживающих в квартире лиц. Количество реальных жильцов управляющий использует в расчете, если оно превышает число задекларированных лиц. Если число фактически проживающих людей неизвестно, а в квартире никто не задекларирован, то расчет производится как на одного человека;

В – норма потребления воды на одного жителя в месяц (на человека м³/мес, она зависит от степени благоустройства жилья, в серийных домах Риги составляет примерно 6 кубометров в месяц), установленная в правилах самоуправления.

Если управляющему не удалось распределить между нарушителями все потери воды, то остаток потерь он распределяет между всеми собственниками квартир по обычной методике.



Согласно правилам МК № 1013, собственник квартиры должен ежемесячно снимать показа-

ния счетчика воды в том порядке и в тот срок, который установлен управляющим, после чего эти показания следует передать в домоуправление. Однако 28-й пункт правил МК предусматривает, что если квартирой никто не пользуется и собственник квартиры не может сдать показания счетчиков в связи с отсутствием, то он обязан заранее уведомить об этом управляющего.

Согласно правилам МК № 1013, пункт 29-й, если собственник квартиры не предоставил сведения о показаниях счетчика воды или не сообщил о своем отсутствии, то управляющий выставляет ему счет с учетом среднего потребления за последние три месяца. Такой порядок может применяться не более трех месяцев подряд.



Пункт 30-й правил МК № 1013 предусматривает, что, если потери воды в доме три месяца подряд превышают 20% от общего потребления, зафиксированного квартирными счетчиками, владельцы квартир имеют право подать в домоуправление заявление с требованием провести обследование дома и найти причины больших водных потерь.

В таком случае управляющий обязан:

- выявить причины разницы в потреблении воды в течение двух месяцев;
- письменно проинформировать собственников квартир о необходимых мерах по уменьшению разницы в расходе воды. **В**

— ЛИЧНЫЙ ОПЫТ —



«После смены счетчиков воды на приборы нового поколения с дистанционным считыванием у одного из жителей нашего дома реальные показания оказались 42 кубометра воды за месяц, тогда как ранее он стабильно платил за 6 кубометров, – рассказывает журналист Люся Прибыльская. – Разница только за один месяц составляет, таким образом, 36 кубометров, которые ранее списывались на «потери воды» и покрывались из общих доходов дома, то есть всеми жильцами.»

Если посчитать, что в целом ранее по графе потери дом платил около 200 евро, то новые счетчики окупятся примерно за год (инвестировали из общих средств чуть более 3000).

Участвуем в управлении своим домом мы с 2009 года. Дом построен в 1912 году, в нем 30 квартир».



«На новые счетчики потребления воды и систему дистанционного считывания мы перешли в 2014 году, – пишет Нора. – К тому времени разница между суммой показаний квартирных водомеров и общедомового счетчика стабильно составляла 20% и более.»

На 70-квартирный дом достаточно двух-трех семей, которые некорректно сдают показания воды, и разница будет зашкаливать. А у нас на 35 квартир было целых четыре таких семьи. Я подсчитала, что одному недобросовестному квартирному владельцу мы за три года «подарили» таким образом более 2000 евро! Именно столько этот человек недоплатил за холодную и горячую воду, в результате чего плата легла на его соседей. Только после установки точных счетчиков с дистанционным показанием мы увидели, сколько воды реально потребляет эта квартира. Интересно, что, когда мы на общих собраниях обсуждали вопрос о переходе на удаленное считывание, именно ее собственник возражал громче всех.

Счетчики в квартирах жильцы меняли за свои деньги, а радионакладки, программное обеспечение и антенна для дистанционного считывания показаний оплачивались из общедомовых накоплений.

Одновременно владельцы квартир большинством голосов утвердили новую методику расчета потерь воды. Согласно этой методике, впредь все потери воды должны оплачиваться теми владельцами, которые саботировали решение большинства и не установили у себя новые водомеры.

Все показания квартирных счетчиков я сама дистанционно снимаю и обрабатываю раз в месяц. Все данные прозрачны и доступны к ознакомлению, сохраняются в домовом деле как в бумажном, так и в электронном виде. Сейчас разница в потреблении у нас стабильно держится в пределах 5–7%, она оплачивается из денег на обслуживание».

РЕШИЛИСЬ – И НЕ ПОЖАЛЕЛИ!

Как всего за три года провести в многоквартирном доме почти все важнейшие ремонтные работы? Личный опыт рижан



Лиене ВАРГА

Жители рижского района Иманта замечают, что в доме по Ригондас гатве, 6 происходят положительные перемены. Этим летом в девятиэтажке отремонтирован уже второй входной узел, в планах ремонт асфальтового покрытия. Всего за три года в доме проведены очень многие необходимые работы.

Хотели получить помощь в организации ремонта

Дом 602-й серии по Ригондас гатве, 6 построен в 1979 году, и нет ничего удивительного в том, что к началу 2020-х уже нуждался в довольно серьезном ремонте. Однако долгое время дело с организацией этого ремонта почему-то не двигалось с места. Об этом свидетельствует тот факт, что в 2021 году жители после долгих обсуждений решились поменять управляющего и забрали с собой внушительный накопительный фонд – почти 40 000 евро.

– Сложно судить, почему прежнее домоуправление медлило с вложением этих средств в улучшение дома, – говорит Виктория Кураева, главный инженер предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Но было очевидно, что жители выбрали нашу компанию именно с целью получить помощь в организации ремонтных работ.

Как говорит Виктория Кураева, переход дома к домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs* завершился осенью 2021 года. Два-три месяца потребовалось на то, чтобы обследовать дом и ознакомиться с пожеланиями самих собственников квартир.

И вот важный факт: уже в 2022 году по решению жителей обслуживающая компания организовала и выполнила в доме ремонтные работы на общую сумму более 103 000 евро.

Проголосовали за полную замену труб

Как же случилось так, что жители в первый же год после смены управляющего потратили на

ремонтные работы даже больше, чем имелось в их общем накопительном фонде?

– Владельцы квартир проголосовали за то, чтобы первым делом привести в порядок все внутренние коммуникации: стояки холодного и горячего водоснабжения, а также канализации, – поясняет Виктория Кураева. – Для этого после согласования с собственниками и активистами мы заключили договор с хорошо зарекомендовавшей себя компанией *Smart Comfort* на общую сумму 68 000 евро. За эти средства были полностью заменены внутренние коммуникации в квартирах.

Аварийные работы перестали «съедать» деньги дома

Замена внутреннего водопровода, это очень актуальный вопрос для всех серийных домов 1970–1980-х годов постройки. Трубы засорились, проржавели, это приводит к постоянным аварийным ситуациям и протечкам.

Главная проблема в том, что аварийные службы, готовые и днем и ночью выезжать на помощь жителям, не меняют трубы, а только латают их отдельные участки. А стоит это немало: аварийные работы всегда дороже, чем плановые. Получается, что общие деньги жителей просто улетают на ветер.

Оплачивать ремонт смогут в течение трех лет

– Жители дома по Ригондас гатве, 6, видимо, это хорошо понимали, поэтому решили разом заменить все трубы, а поскольку не имели для этого достаточных собственных средств, то получили от *Rīgas namu apsaimnie-*

kotājs предложение воспользоваться кредитной линией, – говорит эксперт.

Затраты на замену стояков распределяли между квартирами в зависимости от их площади: хозяева однокомнатных квартир должны были заплатить около 600 евро, хозяева трехкомнатных – около 1200 евро. Одни жители решили сразу же расплатиться за ремонтные работы, другие воспользовались рассрочкой на три года. Для последних ежемесячный платеж за квартиру временно вырос на 20–40 евро в зависимости от размера жилплощади.

– К середине 2025 года жители полностью выплатят стоимость проведенных работ, – говорит Виктория Кураева. – Думаю, они не жалеют о своем решении провести замену труб, так сказать, авансом. Во-первых, за то время, которое дом потратил бы на самостоятельное накопление средств, работы могли сильно подорожать. Во-вторых, это позволило сразу привести дом в порядок, и теперь жители могут не опасаться крупных аварий и затоплений.

Интересно, что владельцы квартир по Ригондас гатве, 6 вошли во вкус и сразу после замены коммуникаций в квартирах решили поменять также разводки и лежаки в подвале и на чердаке.

Новая задача – «умные» счетчики воды

– На эти цели дом потратил средства из общего накопительного фонда, – поясняет Виктория Кураева. – Также в 2022 году жители решили поставить пластиковые окна в подвалах, чтобы снизить утечки тепла и собственные коммунальные платежи.

В том же 2022 году в доме решено было установить счетчики воды с дистанционным считыванием показаний от компании *Sanrems*, что стоило 12 600 евро. Причем, чтобы не создавать неудобства, жители выбрали постепенную замену счетчиков, говорит главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs*:

– Как только в квартире подходит срок очередной верификации старых счетчиков, мастера за счет дома устанавливают там новые приборы с удаленным считыванием.

Собирают на будущие ремонты более 12 000 евро в год

Выполнив в доме самые срочные работы, жители начали думать о том, как жить дальше. С учетом необходимости до середины 2025 года выплачивать стоимость новых труб они проголосовали за то, чтобы взносы в ремонтный фонд оставались сравнительно небольшими – 0,25 евро с квадратного метра.

– Но поскольку общая площадь дома превышает 4000 квадратных метров, владельцы квартир каждый год могут собрать и пустить в дело более 12 000 евро, – подчеркивает наша собеседница.

В 2023 году важным приоритетом стало утепление и герметизация межпанельных швов. Для домов, которые не готовы участвовать в программе комплексной реновации, это очень существенная позиция.

В том же году было решено отремонтировать одно крыльцо и часть цоколя дома, что стоило около 3700 евро.

– В среднем мы ежегодно организуем в этом доме по две-три плановых ремонтных работы, не считая различных мелких задач, – говорит Виктория Кураева. – Например, в плане работ на 2025 год будем обсуждать ремонт асфальтового покрытия.

Жители видят наглядные результаты

Сейчас интенсивность работ по Ригондас гатве, 6 постепенно снижается, поскольку жители освоили накопленные за последние годы деньги, да и самые насущные проблемы дома уже решили. Но даже сравнительно небольшие взносы в ремонтный фонд позволят им уже в 2025 году ставить перед домоуправлением новые задачи по благоустройству.

– В этом доме большинство жителей понимают, как важно вовремя позаботиться о своем имуществе, – подводит итог Виктория Кураева. – Они сами активно участвуют в обсуждении работ, соглашаются на предложенные нами решения и благодаря этому видят наглядные результаты. **B**



СНОВА УДАР ПО КОШЕЛЬКАМ ЖИТЕЛЕЙ

Общества собственников квартир обяжут платить больше налогов! К чему готовиться?

Марина МАТРОНИНА

С 1 января 2025 года многие общества собственников квартир могут столкнуться с повышением налоговой нагрузки. Такой вариант предусматривает Минфин в своих поправках к Закону о подоходном налоге с предприятий.

На данный момент общества собственников квартир, обслуживающие дома, имеют определенные налоговые преимущества перед обычными домоуправлениями, поясняет лицензированный бухгалтер Таиса Штале:

– Например, налоги с рабочей силы и обычное предприятие, и общество собственников уплачивают одинаково. Разница начинается, когда речь заходит о подоходном налоге с предприятий.

■ ■ ■

В соответствующем законе до сих пор были предусмотрены льготы для обществ и фондов. Отдельные общества пользовались этим облегченным подходом для того, чтобы уменьшить свои расходы на уплату подоходного налога.

В связи с этим Министерство финансов обратило внимание на разницу в применении подоходного налога для обществ и обычных предприятий. В аннотации к поправкам в Законе о подоходном налоге с предприятий сказано, что «и общества, и предприятия занимаются хозяйственной деятельностью, но платят разные налоги, что создает неравные конкурентные условия».

Это касается ситуаций, когда заработанные обществом деньги направляются не на развитие общества и не на выполнение предусмотренных в его уставе действий, а на некие иные цели.

■ ■ ■

Некоторое время назад государство потребовало, чтобы общества зарегистрировали цель своей хозяйственной деятельности, говорит Таиса Штале:

– В случае общества собственников квартир такой целью может быть участие в управлении домом, в свою очередь, у спортивных, охот-

ничьих, рыболовных обществ будут, конечно, другие направления хозяйственной деятельности.

Но участились случаи, когда общества ведут еще и неуставную хозяйственную деятельность. Например, спортивное общество сдает в аренду транспортные средства, а общество собственников квартир – печет пирожки. В Министерстве финансов подозревают, что в отдельных случаях предприниматели регистрируют общество, а не обычную фирму, именно для того, чтобы избежать оплаты подоходного налога, а прибыль под разными предлогами разделить между учредителями общества. «Такие общества ведут не хозяйственную, а настоящую коммерческую деятельность и уходят от налогов», считают авторы законопроекта.

Добросовестные члены общества могут вести хозяйственную деятельность, но она должна быть только дополнением к уставным целям самого общества. Например, такая деятельность может быть связана с содержанием и использованием имущества, принадлежащего таким обществам. А полученные доходы разрешено использовать только для достижения уставных целей общества. Прибыль нельзя распределять между членами общества.

Также, если основным видом деятельности общества становится хозяйственная деятельность, имеющая характер получения прибыли, то такое общество решением суда должно быть ликвидировано.

■ ■ ■

С 1 января все общества, которые ведут хозяйственную деятельность, будут считаться плательщиками подоходного налога с предприятий



Таиса Штале, лицензированный бухгалтер

в общем порядке. Государство больше не будет оценивать, является ли целью такого общества получения прибыли или коммерческая деятельность, которая, по сути, обществам запрещена.

Общества должны будут обеспечить отдельный учет доходов от хозяйственной деятельности и соответствующих расходов.

■ ■ ■

Что же изменится для обществ, в том числе для обществ собственников квартир? Все не так сложно, как кажется на первый взгляд, считает Таиса Штале.

– До сих пор у нас, действительно, существует налоговое неравенство между обществами и предприятиями. Предположим, на обычном предприятии работник использует свою машину для рабочих целей. Ему необходимо установить GPS и заполнять дорожные листы, чтобы разграничить рабочие и личные поездки, это требует финансовых и временных расходов. К тому же предприятию нужно заплатить дополнительный налог на транспортные средства. В свою очередь, общества до сих пор могли просто списать эти транспортные расходы. После вступления в силу поправок к Закону о подоходном налоге с предприятий обществам придется перейти на стандартный порядок учета транспорта.

– Предположим, в доме создано общество собственников квартир, но оно не управляет домом и вообще не имеет никакого оборота средств. К чему готовиться его членам?

– Если общество не зарабатывает и не тратит деньги, изменения в законе его не затронут.

– А что будет с обществом собственников квартир, которое не управляет домом, но все коммунальные платежи жителей получает на свой счет, затем распределяя их между домоуправлением и поставщиками услуг?

– Такие деньги не являются доходом общества, это так называемые транзитные платежи, с которых обществу не требуется платить подоходный налог. В этом случае также никаких изменений не будет. В прошлом году у нас создавалось много обществ, которые необходимы для участия домов в программах реновации и получении кредитов на восстановительные работы. Никаких дополнительных налогов для них не будет. Но если такое общество займется дополнительной деятельностью, например, откроет пекарню в бывшей колясочной, то доход от такой деятельности будет облагаться подоходным налогом.

– Общества часто получают небольшие деньги от аренды общей собственности дома. За это придется платить подоходный налог?

– Предположим, что общество получает от жителей деньги за аренду парковочных мест во дворе и тратит их на озеленение двора, мебель в офис, компьютер для старшего по дому. В таком случае подоходный налог применяться не будет, ведь прибыль вложена в достижение уставных целей общества – обслуживание собственного дома. А если общество купит на эти средства алкоголь или туристическую поездку для главного бухгалтера, то платить налог придется.

Если у общества собственников квартир не будет никаких нехозяйственных расходов, то поправки к закону не изменят для него ничего, кроме порядка отчетности.

Но в целом общества, в том числе общества собственников квартир, постепенно лишаются своих маленьких привилегий.

– Что изменится для обществ собственников, которые реально управляют своими домами и получают от этого прибыль?

– У таких обществ будет меньше возможностей уклониться от уплаты налогов. Также некоторые услуги, например, использование личного транспорта в рабочих целях, ранее обходились им дешевле, чем обычным домоуправлениям. Теперь этой разницы не будет, следовательно, со следующего года отдельным обществам собственников придется увеличить цену на обслуживание дома или же пересмотреть свои затраты, чтобы избежать повышения расходов. **В**

ЗАКОНОПРОЕКТ РЕЗКО РАСКРИТИКОВАЛИ

Общественное обсуждение поправок к Закону к подоходному налогу с предприятий завершилось в конце августа. Свои возражения подали около 50 негосударственных организаций, в том числе Латвийский гражданский альянс (ЛГА).

Как считают представители ЛГА, «новый порядок применения подоходного налога с предприятий ослабит деятельность негосударственных организаций в нашей стране». Ведь дополнительная налоговая нагрузка станет препятствием для достижения основных целей об-

ществ, а также поставит общества в условия неравной конкуренции с обычными коммерсантами (которые имеют право не платить подоходный налог с прибыли, реинвестируемой в предприятие).

У ЛГА есть и другие возражения. Здесь считают, что любые

общества и фонды ведут хозяйственную деятельность вовсе не с целью получения прибыли, а для достижения своих целей и обеспечения организации. Они используют доходы совсем не так, как обычные коммерсанты, у которых одна цель – увеличение доходов для владельца. Общества зарабатывают деньги, чтобы помогать различным социальным группам, участвовать в программах ЕС, предоставлять важные услуги и т.п. Применение налога плохо повлия-

ет на все эти сферы, люди могут остаться без услуг, которые им не окажет ни один коммерсант и ни одно государственное учреждение.

Налоговые поправки значительно увеличат административную и финансовую нагрузку на общества, многим из них придется нанять штатного бухгалтера, говорят в Гражданском альянсе. Это может привести к упадку небольших обществ, особенно в сельских регионах, где ресурсы и так уже ограничены... **В**

НЕ ПЛАТИТЬ ЗА СОСЕДА

Как всем домом перейти на индивидуальную систему учета тепла?

Илона МИЛЛЕР

Тарифы на тепло в Латвии остаются нестабильными. В прошлом мы уже видели, что отопление и горячая вода в течение всего нескольких месяцев могут подорожать вдвое. В связи с этим многие жители хотели бы платить только за ту теплоэнергию, которую реально получают в своей квартире. Добиться этого можно при условии индивидуального учета тепла.

Предприятие *Rīgas siltums* обещает понизить стоимость теплоэнергии с 1 октября до 76,49 EUR/MWh (без НДС). Следовательно, нагрев горячей воды и отопление будут стоить на 8% меньше, чем при действующем тарифе в 82,63 EUR/MWh (без НДС).

Но даже после понижения тариф останется высоким, и это больно бьет по кошельку. Как сэкономить на оплате тепла? Выход один – оборудовать все квартиры дома либо счетчиками теплоэнергии, либо алокаторами.

Счетчик не для всех

Самое правильное – делать это по решению общего собрания собственников квартир и оборудовать термостатами и приборами индивидуального учета сразу все радиаторы дома. Так каждая семья сможет платить только за ту теплоэнергию, которую реально использовала.

А вот если счетчики и регуляторы стоят только в отдельных квартирах, справедливой оплаты теплоэнергии добиться невозможно.

В чем же отличие двух самых распространенных приборов индивидуального учета тепла – теплосчетчика и алокатора? В каких случаях выбирать один или другой? Отвечает профессор РТУ Анатолий Бородинец.

– Анатолий, предположим, что прямо сейчас владельцы нашего дома большин-

ством голосов проголосовали за индивидуальный учет тепла и даже согласились оплатить установку термостатов и нужных приборов. Поясните нам, какое оборудование выбрать – теплосчетчик или алокатор?

– Классический счетчик тепла учитывает, сколько нагретой воды прошло через трубы и какая температура воды была на входе в помещение и на выходе. Соответственно, зная, сколько воды прошло через помещение и насколько она остыла, мы можем посчитать, сколько энергии в киловатт-часах осталось в комнате.

Дома-новостройки (построенные примерно с 2007 года) имеют отопительную систему нового поколения, и это позволяет ставить в квартирах классические верифицированные счетчики тепла, которые измеряют реальное количество оставленного в каждом жилище тепла.

– Как сдавать показания таких счетчиков?

– Каждый владелец сдает показания индивидуально, и тут могут быть неприятные нюансы, как и с потреблением воды: кто-то указал меньше, кто-то, с учетом предстоящего подорожания, наоборот, заранее указал больше. Точность расчета зависит от добросовестности жильцов. Но у таких приборов есть и варианты удаленного считывания.

– Если я при наличии счетчика тепла просто закрою термостат и отключу ба-



тарей, получается, что мне и платить не придется?

– Если вы отключите радиаторы, то в квартире вашего соседа тоже станет холоднее (стены то остывают). Соседу придется тратить больше тепла для нагрева своей квартиры и, соответственно, платить больше.

Но вообще-то по правилам владельцу квартиры нельзя отключать отопление полностью. Желательно, чтобы температура в квартире в отопительный сезон не была ниже 16 градусов. Другой вопрос, как эти правила соблюдаются и кто следит за их выполнением.

– Владельцы угловых квартир беспокоятся, что при переходе на индивидуальный учет будут переплачивать за тепло. Ведь им, чтобы нагреть квартиру, требуется больше теплоэнергии, чем остальным!

– Год назад (в августе 2021 года) вступили в силу поправки к правилам Кабинета министров № 524 «Порядок определения, исчисления и учета платы собственнику жилого дома за услуги, необходимые для содержания жилого дома», где определены понижающие коэффициенты оплаты теплоэнергии в зависимости от размещения квартиры в доме (угловая, угловая первый или последний этаж, посередине, посередине первый или последний этаж). Согласно этим коэффициентам и должна высчитываться окончательная стоимость тепла.

Алокатор – можно, но...

– С теплосчетчиками мы разобрались, они доступны только для жителей новостроек. Как быть владельцам квартир в домах советской постройки?

– В таких домах с вертикальной разводкой труб теплоснабжения вместо теплосчетчиков применяют распределители затрат на отопление, или алокаторы. Метод существует довольно давно, массово его начали применять 40 лет назад в Германии, когда начался энергетический кризис.

– Что это за устройство такое – алокатор?

– Это прибор, который с помощью двух датчиков температуры регистрирует время и продолжительность нагрева вашего радиатора. Он учитывает, как долго существовала разница температур между ним и отапливаемым помещением от первой до последней даты месяца и какой эта разница была. То есть алокатор не считает реальное потребление теплоэнергии как

классический теплосчетчик. Он просто «знает» температуру помещения и температуру батареи и в конце месяца высчитывает, какую долю от общего количества полученного домом тепла должен заплатить конкретный квартировладелец. После выполнения определенного расчета каждый владелец квартиры получит счет по своему потреблению тепла.

– Жильцы угловой квартиры или первого этажа точно не будут платить много больше, чем жильцы посередине?

– Именно. Алокатор «видит», что в одной квартире радиатор был слегка теплым, но температура воздуха высокая, +22 градуса, значит, тепла потреблено немного. А в другой – наоборот, чтобы достичь тех же 22 градусов, пришлось включить отопление посильнее. Но с учетом коэффициентов обе эти квартиры будут платить примерно одинаково, потому что одна расположена в середине дома и тепло получала от соседей, а другая, угловая на первом этаже, теряла много тепла через стены. Поэтому этот прибор и называется распределителем затрат на отопление.

– А как сдаются показания алокаторов?

– Показания считываются только дистанционно, с помощью беспроводной системы. Это в компетенции управляющей компании или старшего по дому.

– Нужно ли верифицировать распределители затрат на тепло?

– Нет, это не счетчики, поэтому не входят в перечень средств измерений, подлежащих государственному метрологическому контролю (верификации). Но срок их службы определяется как 10+1 год, после чего их заменяют на новые.

– Возможно ли незаконно воздействовать на алокаторы?

– Нет. Скажу больше. Если происходит какая-либо попытка внедрения в прибор, он сигнализирует об этом лицу, ответственному за считывание показаний.

– А что нужно, чтобы установить алокатор в квартире?

– Во-первых, для справедливого распределения тепла алокаторы должны стоять в каждой квартире дома и на каждом радиаторе. Согласно законодательству (правилам КМ № 524) – не менее чем в 70% квартир. Во-вторых, для того чтобы их установить, нужно иметь радиатор с термостатом – это тоже закреплено нормативами, а именно правилами КМ № 730 «Минимальные требования к энергоэффективности существующих зданий». **B**

**РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ
и газета «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!»**

приглашают всех активных владельцев квартир

на семинар

**«ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ УЧЕТ ТЕПЛА
В ВАШЕЙ КВАРТИРЕ»**

2 октября в 16.30

Задайте вопрос специалистам!

**Семинар пройдет онлайн на странице
«Делаем вместе!» в Facebook**

КРЫША ТЕЧЕТ, КВАРТИРУ ЗАЛИВАЕТ!

Осенние дожди причиняют владельцам квартир серьезный ущерб: что должен делать домоуправ?

Лиене ВАРГА

Рижанке Силвии не повезло жить на последнем этаже многоквартирного дома. После сильного дождя был залит потолок в ее ванной комнате. Силвия полагает, что ремонт должно оплатить домоуправление, так как причиной затопления стал слишком короткий козырек крыши. Как быстро и за какие средства домоуправление обязано починить крышу и поможет ли оно отремонтировать затопленную квартиру?

Ремонт крыши провели, в ремонте ванной отказали!

Прежде всего мы обратились в домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*, которое обслуживает дом на ул. Бикерниеку, 79 в Риге.

– Если дождевая вода залила квартиру, это однозначно аварийная ситуация, которую домоуправление обязано устранить как можно скорее, – заявила представитель RNP Инита Кабанова. – Как только жильцы дома на ул. Бикерниеку сообщили об этом ЧП, наши специалисты приступили к работе. Ремонт крыши и козырька, который не выдержал накопившейся массы дождевой воды, на днях будет завершен.

Крыша этого дома требует полной замены. Для этого нужны деньги, но на данный момент накоплений жителей недостаточно для замены крыши. К тому же у дома есть и другие срочные и важные нужды, например, необходимо заменить стояки, отремонтировать балконы.

С одной стороны жители могут постепенно накапливать средства на ремонт, с другой – имеют право подать заявку на полную реновацию и провести работы в кредит с поддержкой от государства.

– Закон определяет, что если какие-то конструкции дома находятся в плохом состоянии, то именно домоуправление должно вовремя запланировать очередной ремонт и помочь жителям сделать необходимые накопления. Раз вы этого не сделали, то готовы ли оплатить Силвии ремонт залитой ванной?

– Нет. Мы считаем, что сделали все, что должны, то есть выявили плохое состояние крыши, сделали аварийный ремонт и запланировали смену крыши в будущем, когда в накопительном фонде дома будет достаточно средств. Поэтому владельцам затопленной квартиры придется за свой счет проводить ремонт потолка. Если квартира была застрахована, они могут подать заявление в страховую компанию и получить компенсацию. В этом случае жильцам следует обратиться к нам, мы составим акт о причинах заливания. Этот акт необходимо предоставить в страховую компанию.

Обращайтесь в суд!

Начальник отдела обслуживания столичного Департамента жилья и среды Лига Лапина рассказала, что наша читательница действительно не может рассчитывать на оплату ремонта ван-

ной комнаты со стороны домоуправления, так как для этого нет оснований.

– Если бы в затоплении квартиры был виновен недостаточно длинный козырек крыши, то квартиру затопило бы уже много лет назад. Я полагаю, что в данном случае произошло не прогнозируемое повреждение крыши на определенном участке, вследствие чего дождевая вода просочилась через потолок в ванную комнату вашей читательницы.

– А разве не домоуправление виновато в том, что крыша прохудилась? Насколько мне известно, домоуправ обязан регулярно обследовать дом и ремонтировать его конструкции, чтобы не допустить порчи имущества владельцев квартир.

– Доказать вину домоуправа можно, если есть причинно-следственная связь между его действием или бездействием и ущербом. У вашей читательницы выход только один – в гражданском порядке обратиться в суд. Судья рассматривает доказательства и решит, есть ли вина домоуправа в затоплении ванной комнаты, а также скажет, должно ли домоуправление оплачивать ремонт.

– Какие доказательства надо предоставить суду?

– Переписку с домоуправлением, в которой будет высказано мнение управляющей организации о причине потопа и о том, что домоуправление планирует сделать, чтобы не допускать подобных ситуаций. Кроме того, домоуправление должно письменно ответить, будет оно оплачивать ремонт ванной комнаты или откажет в этом.

– Что еще должна сделать читательница, если решит пойти в суд?

– Ей надо получить заключение от сертифицированной фирмы, в котором будет четко изложена причина, по которой ее ванную комнату затопило дождевой водой. Сертифицированную фирму можно найти на сайте *Latvijas Būvzinieņu savienība* (<https://buvzinierusavieniba.lv>).

При споре очень важно понять, является ли затопление аварийной ситуацией. Аварийную ситуацию предусмотреть нельзя, поэтому домоуправ в ней не виноват. А вот если затопление можно было предотвратить (совершив определенные действия), то это уже другое дело. Домоуправ обязан раз в год проводить проверки здания, в том числе проверять крышу дома. Если он проверил крышу дома и об этом есть акт, в котором написано, что повреждения крыши не были найдены, значит, считается, что с крышей произошла аварийная ситуация.

– Кто обязан запросить этот акт у домоуправления?

– Владелица затопленной квартиры.

«За чей счет суд?»

– Имеет ли право домоуправление, в случае проигрыша в суде, распределить расходы на судебные издержки на всех владельцев квартир?

– RNP включает расходы на юридические услуги в плату за обслуживание, поэтому владельцам квартир этого дома не придется дополнительно оплачивать юридические расходы своего управляющего (получается, что все затраты жители уже оплатили домоуправлению заранее – прим. ред.).

– Допустим, суд признает домоуправа виноватым в затоплении квартиры нашей читательницы. Кто будет платить за ремонт?

– Я считаю, если суд признает домоуправа виноватым, домоуправ обязан оплатить расходы на ремонт из собственной прибыли.

Но и здесь могут быть нюансы, которые, как я уже сказала, должен будет рассмотреть суд. В результате, суд может вынести решение в пользу управляющего и взыскать убытки с сообщества собственников квартир.

«Не хотим платить за чужое!»

– Имеют ли право собственники квартир отказаться от ремонта или замены крыши? Например, дождь заливает только одну квартиру, а остальные 99 квартир не заливают, поэтому владельцы этих 99 квартир

не видят необходимости тратить деньги на ремонт или замену крыши...

– Да, владельцы квартир большинством голосов имеют право отказаться от запланированного домоуправлением ремонта крыши (но если такое произойдет, то хозяин залитой квартиры может обратиться в суд и взыскать стоимость ремонта со всех своих соседей – прим. ред.).

– Надо ли домоуправу спрашивать разрешение квартировладельцев на аварийный ремонт?

– Если произошла авария, домоуправ обязан без всякого разрешения собственников квартир как можно раньше устранить повреждения. Ремонт оплачивается из накоплений дома. Если этих накоплений нет, владельцам квартир после ремонта выставляется дополнительный счет.

Хочу добавить, что срочное выполнение аварийного ремонта возможно только в том случае, если управляющий располагает необходимыми финансовыми средствами. Если домом управляет товарищество собственников или небольшая компания, у нее может и не быть средств на проведение аварийного ремонта. Поэтому ремонт будет проведен тогда, когда сообщество владельцев квартир примет решение об этом.

Опрос или общее собрание может организовать любой владелец квартиры, но если он не хочет этого делать, то может поручить домоуправу. Домоуправ не имеет права отказаться от выполнения этой обязанности.

Если ваше имущество пострадало из-за аварийной ситуации в жилом доме, вы должны немедленно сообщить об этом управляющему, причем все сообщения должны быть оформлены в письменном виде, говорит Лига Лапина. Управляющий домом должен составить акт об аварийной ситуации и зафиксировать причину ущерба. **В**



ВСЕ ПОШЛО НЕ ПО ПЛАНУ

Жители подозревают, что под прикрытием аварийных работ домоуправления растрачивают ремонтные накопления их домов

Марина МАТРОНИНА

Рижане начали жаловаться на домоуправления, которые выполняют большую часть ремонтных работ в их домах по аварийному графику. «Заменяли трубы, – пишет Анита, – и поставили жителей перед фактом, что в июле за эти работы надо заплатить 3000 евро на 25 квартир. Почему нельзя было заранее запланировать замену этих ржавых труб? Я провела опрос фирм, две из них сообщили, что в плановом порядке готовы были выполнить замену труб за 1800–2000 евро».

Жители подозревают, что под прикрытием аварийных работ домоуправления растрачивают ремонтные накопления их домов. Ведь плановый ремонт тех же труб управляющий обязан заранее согласовать с собственниками квартир и выполнять только в рамках накопленных ими средств. В свою очередь тот же ремонт, но проведенный под прикрытием аварийной ситуации, согласовывать не требуется. Домоуправление обязано ликвидировать аварию как можно скорее, даже если у дома нет необходимых для этого средств. Далее управляющий может выставить владельцам квартир дополнительные счета.

«Такая ситуация произошла у нас в пятиэтажке литовского проекта по пр. Курземес в Риге, – жалуется наша читательница Елена. – Управляющий только что поменял крышу, якобы она была аварийная. Работы ни с кем не согласовал, и теперь владельцы 60 квартир дома в течение трех лет будут получать от домоуправления дополнительные счета на 16 евро в месяц».

Выглядит это очень подозрительно, считает Елена.

«Пока чинится одно, ломается другое...»

– Жильцы жалуются, что в их домах слишком часто стали проводиться аварийные работы, а не запланированные. По какой причине такое может быть? Ведь в обязанности домоуправления входит регулярная проверка состояния дома. Получается, что проверки проводятся некачественно?

– Давайте разберемся на примере типичной ситуации, – говорит Юрий Тукишс, директор управления по обслуживанию домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks (RNP). – Проверка технического состояния – обследование дома – это своего рода диагностика, которая помогает оценить, что дом подлежит ремонту и, соответственно, помогает спланировать предстоящие работы. В старых домах список таких работ может быть очень длинным, поскольку как инженерные коммуникации, так и конструкции стары и изношены. Так, например, дому может потребоваться новая крыша и новые стояки – и то, и другое констатируется при обследовании. Обе эти работы большие, и общедомовых накоплений недостаточно для обеих, поэтому домоуправление начинает с самого важного и приводит в порядок крышу (ремонтируют имеющуюся или застилают новую). Но, к сожалению, за это время старые стояки могут лопнуть, и тогда их придется ремонтировать уже в экстренном порядке, хотя ошибок при обследовании не было и износ стояков уже был хорошо виден.

В целом накопить средства на капитальный ремонт дома очень сложно, а для старых домов очень возможны ситуации, когда в одном месте идет ремонт, а другое тем временем продолжает приходить в негодность, потому что ремонтных накоплений владельцев квартир не хватает для всего одновременно.

– Как часто домоуправление должно обследовать состояние дома?

– Весь дом в целом необходимо проверять раз в год, отдельные элементы – два раза в год, но RNP проверяет дома целиком дважды в год.

Некоторые сложные элементы, например лифты, уже по закону обязаны проходить проверку два раза в месяц – мы это, безусловно, обеспечиваем. Также дополнительно раз в месяц проводим техническое обслуживание лифтов, а затем еще раз – ежегодный технический осмотр.

– Кто именно обследует дома? Жители жалуются, что это делают дворники...

– По закону мы должны обеспечить только визуальное обследование дома, то есть осмотр. Дважды в год каждое здание осматривают сотрудники RNP – инженеры-строители, хорошо знающие сверенные им здания. После осмотра здания специалист заполняет акт осмотра.

Лифты, представляющие собой специфическое оборудование, оцениваются независимым экспертом.

– В каких случаях дому мало визуального осмотра, а требуется углубленное техническое обследование?

– Раз в 10 лет независимый эксперт – специалист по строительству – проводит техническое обследование каждого дома. Заключение этого эксперта действительно в течение десяти лет. Такого независимого эксперта приглашают провести техническое обследование и тогда, когда у дома заканчивается средний срок эксплуатации, указанный в правилах Кабинета министров.

Авария аварией, а ремонт – по плану

– Предположим, визуальный осмотр показал, что крыша в аварийном состоянии. В каких случаях вы обеспечите плановый ремонт, а в каких – срочный, аварийный?

– Если ремонт крыши уже был запланирован, то его проводят по плану. И если внезапно обнаружена неисправность, то ремонт также можно назначить на следующий период, когда владельцы квартир этого дома накопят достаточно средств в общем фонде.

Но если при осмотре специалист обнаружит, что крыша находится в аварийном состоянии, то ее необходимо немедленно ремонтировать, соответственно, это будет аварийный ремонт.



В чрезвычайной ситуации важно как можно быстрее устранить повреждения, чтобы не пострадали квартиры людей и не были повреждены другие конструкции дома в дальнейшем. Поэтому такую крышу ремонтируют, и после этого, если у дома есть достаточные сбережения, можно из этих сбережений покрыть счет.

– Нужно ли разрешение жильцов на то, чтобы средства были взяты из накоплений?

– Да, собственники квартир выбирают способ оплаты путем голосования. Если они не проголосуют за то, чтобы оплатить ремонт из общедомового фонда, то домоуправление выставит им дополнительные счета, разделив стоимость аварийных работ на число квартир.

– Предупреждают ли жильцов дома о том, какой ремонт нужен их дому?

– Да, ежегодно 15 октября жильцам предлагается ознакомиться с планом ремонтных работ на следующий год, в котором указаны предварительные затраты. С этим планом жильцы могут ознакомиться на нашем портале e-pārvaldnieks.lv и в мобильном приложении RNP, а также могут прийти и ознакомиться с ним лично в наших центрах обслуживания клиентов.

Если клиенты не согласны с предложенным планом ремонта, исправить его можно совместным решением собственников квартир.

Для принятия решения необходимы голоса не менее 50% + 1 собственника квартиры, и на практике это может быть немного сложно и к тому же долго. Чтобы быстрее и проще принимать оперативные решения, мы предлагаем домам назначить одного из собственников квартир доверенным лицом. Этот человек в рамках утвержденных полномочий будет принимать все мелкие решения, так что собирать общие собрания по таким вопросам не придется.

В рассрочку – да!

– Могут ли жильцы сами выбрать компанию, которая будет ремонтировать им крышу?

– Да, конечно, собственники квартир имеют право принять собственное совместное решение и выбрать для проведения ремонта ту компанию, которая им больше нравится. В этом случае можно заключить трехсторонний договор между старшим по дому, домоуправлением и выбранной компанией и профинансировать работы из накопительного фонда дома. Но следует отметить, что выбранная компания должна соответствовать некоторым минимальным требованиям, например, она должна быть зарегистрирована как строительный коммерсант.

– Если после проведения аварийных работ жильцы смотрят смету и видят, что по некоторым позициям цена завышена, могут ли они оспорить эту смету, попросить объяснений у домоуправления?

– Да, владельцы квартир могут получить подробное разъяснение расходов, написав заявление.

– В случае, когда сумма аварийных работ большая, тысячи евро, возможна ли их оплата в рассрочку?

– Да, более крупные платежи можно разделить и оплатить частями.

– На какой срок возможна рассрочка и от какой суммы она зависит?

– Если сумма платежа не превышает 3 евро за квадратный метр жилплощади, то его можно оплатить в течение шести месяцев, а если сумма больше, то в течение года. **B**

БОЛЬШИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Правда ли, что с 1 января резко подорожает выкуп хозяйской земли под многоквартирными домами?

О. БЛУКИС

Министерство финансов предупредило, что с 1 января 2025 года в Латвии будут одновременно действовать две кадастровые стоимости недвижимости: фискальная и универсальная. По этой причине для многих собственников квартир вырастет стоимость выкупа хозяйской земли под домами.

Фискальная кадастровая стоимость рассчитана на основании рыночных цен на недвижимость на 2012 год и во многих случаях она будет ниже, чем универсальная кадастровая стоимость. Ведь в основе последней будет лежать рыночная стоимость недвижимости на 2022 год.

Уже известно, что с 1 января для расчета платы за пользование хозяйской землей под многоквартирными домами будет использоваться универсальная кадастровая стоимость.

Минфин уже рассчитал, что в связи с этим 1 января 2025 года для многих жителей плата за пользование хозяйской землей резко повысится. Для того, чтобы повышение не было слишком большим, правительство ввело ограничения: рост платы за пользование землей разбили на четыре года. Каждый год плата может вырасти

не более, чем на 30% по сравнению с предыдущим годом.

В аннотации к закону упомянут пример трехкомнатной квартиры в Майори. Если в 2024 году ее собственник платил за пользование хозяйской землей 135 евро, то к 2029 году его платеж может постепенно вырасти до 800 евро.

В связи с этим многие владельцы квартир в многоквартирных домах уже задумались о выкупе хозяйской земли.

«Чем платить такие деньги, мы с соседями решили воспользоваться Законом о прекращении раздельной собственности и приобрести участок под домом. В нашем случае стоимость выкупа

по нынешней кадастровой стоимости составляет примерно 28000 евро. Для 15-квартирного жилого дома это большие деньги, но жители готовы затянуть пояса, – пишет Янис Микельсонс из Риги. – Но один из наших соседей юрист. Он сказал, что с Нового года цена выкупа земли тоже вырастет. Прошу рассказать, правда ли это».

Мы обратились с вопросами читателей в Государственную земельную службу. Эксперты ведомства подготовили ответы.

– Какая кадастровая стоимость используется для выкупа хозяйской земли под домами на данный момент?

– С 1 января 2023 года для этих целей была рассчитана особая кадастровая стоимость, которая соответствовала рыночной цене недвижимости на 1 января 2019 года (так называемая прогнозируемая кадастровая стоимость, с которой можно ознакомиться на сайте *kadastrs.lv* – прим. ред.).

Закон определяет, что эта кадастровая стоимость применяется для выкупа земли до тех пор, пока Кабинет министров не примет правила о новой базе кадастровой стоимости на 2025, 2026, 2027 и 2028 год.

– Тогда какая же кадастровая стоимость будет применяться к выкупу земли с 1 января 2025 года?

– С Нового года для расчета стоимости выкупаемой земли будет использоваться новая универсальная кадастровая стоимость.

– Для защиты владельцев квартир с 1 января установлены 30-процентные потолки повышения платы за пользование хозяйской землей. Будут ли действовать такие потолки и в отношении выкупа хозяйской земли?

– Закон определяет, что стоимость выкупа с 2025 года будет определяться в соответствии с действующей кадастровой стоимостью (универсальной). Это значит, что никакие потолки роста стоимости выкупа хозяйской земли не предусмотрены.

– Получается, что стоимость выкупа хозяйской земли резко вырастет с 1 января?

– Ранее в основе расчета цены для выкупа лежали данные за 2019 год, в будущем это будут данные за 2022 год. Далеко не на всех территориях рыночная стоимость земли повысилась с 2019 года. К тому же при расчете универсальной кадастровой стоимости к рыночным ценам применяется коэффициент 0,8. Таким образом универсальная кадастровая стоимость в отношении к разным участкам хозяйской земли с Нового года может как вырасти, так и остаться без изменений или даже понизиться.

Точные данные об универсальной кадастровой стоимости вашей квартиры, дома или земли пока недоступны. Государственная земельная служба продолжает их расчет. В

ŪDENS 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

«ПРИГОДИТСЯ ВО ВЗРОСЛОЙ ЖИЗНИ!»

Чему ребенка научат в шашечном клубе *Rīgas namu apsaimniekotājs*?

А. ШЕВЧЕНКО

Этим летом шашечный клуб *Rīgas namu apsaimniekotājs* провел летний лагерь для детей. После дополнительных тренировок двое участников лагеря приняли участие в чемпионате Европы по быстрым шашкам, а также собираются на чемпионат мира.

Всего в шашечном клубе прошло две летних смены для детей, каждая длиной в неделю. Как говорит тренер Аркадий Берсонс, начинающие шашкисты занимались, решали комбинации, участвовали в турнирах, много гуляли и играли.



– Наш клуб действует всего год, – рассказал Игорь Трубка из *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Помещения для занятий и турниров мы предоставляем бесплатно, поскольку видим в этом особую социальную миссию – помогать в развитии латвийских детей. Шашки укрепляют силу воли и дисциплину, а также логическое мышление, что потом очень пригодится ребятам во взрослой жизни.

Дети из шашечного клуба *RNA* уже участвуют в разных турнирах и добиваются там успехов.

– Двое наших ребят уже получили приглашение участвовать в чемпионате мира, – рассказал тренер Аркадий Берсонс. – Конечно, к этому надо будет очень серьезно подготовиться. Ведь дети будут выступать в конкуренции со сверстниками, которые играют в шашки уже по три-четыре года.

Упорная работа позволяет мальчикам и девочкам добиваться побед и легче относиться к возможным проигрышам, а ведь это также очень важный жизненный навык.



Светлана рассказывает, что ее 9-летние сыновья-двойняшки сами решили заниматься шашками:

– Сын Анатолий просто сказал: «Мама, я хочу обучиться этой игре», за ним подтянулся и второй сын, Василий. Я нашла информацию о шашечном клубе *RNA* в интернете и привела детей. Сыновьям занятия очень нравятся, они уже обыгрывают меня дома и часто играют друг с другом. Конечно, расстраиваются в случае поражения, но без этого, но в целом оба мальчика стали более дисциплинированными.

И Анатолий, и Василий по результатам летнего лагеря шашечного клуба *RNA* получили призы за успешное выступление в турнирах и быстрый прогресс.



Шашечный клуб *RNA* устраивает выезды учеников на турниры в других городах Латвии. Также и сам клуб проводит два больших ежегодных турнира – рождественский и пасхальный. На этих соревнованиях дети могут встретиться с соперниками из других клубов, проверить свои силы, получить бесценный опыт побед и поражений, узнать много нового.

В новом сезоне шашечный клуб *RNA* объявляет новый набор участников в группы на латышском и русском языках. Занятия проходят в удобном месте – рядом с Центральным вокзалом.

Хотите, чтобы ваш ребенок узнал много нового, развил мышление, терпение и силу воли, приобрел новых друзей? Информацию о записи в шашечный клуб можно получить у тренера Аркадия Берсонса по телефону **29267899**. **B**

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. Бенъяминяс, 5
(бывшая ул. Гоголя, 5)**

**Первое занятие
бесплатно!**



Больше информации по телефону 29267899