

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ГДЕ ИСКАТЬ ДЕЛО ДОМА?

Стр. 6–7

Система строительной информации открывает новые возможности для владельцев квартир

## ЧТО-ТО СТАЛО ХОЛОДАТЬ

Как наладить отопление в своем многоквартирном доме?

Полная инструкция

Стр. 10–11

№12 (196), декабрь 2024 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# НАВЕСТИ ПОРЯДОК – ЭТО ВОЗМОЖНО!



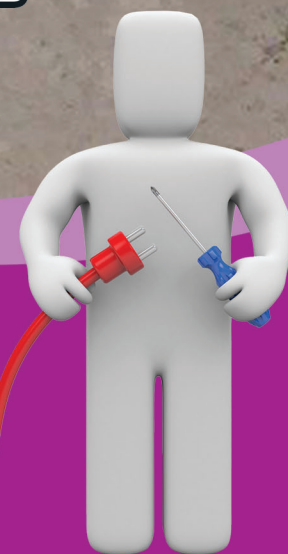
Ценный опыт благоустройства многоэтажного дома по ул. Биезиня, 6 в Риге: равнодушные жители – главный актив

Стр. 12

## «СОСЕДИ ПОДКЛЮЧИЛИСЬ К МОЕМУ СЧЕТЧИКУ»

Не хотите платить за других? Разбираемся, как вывести воров электричества на чистую воду

Стр. 4–5



# РИГА СНОВА РАЗДАСТ ДЕНЬГИ

**В 2025 году жители по-прежнему смогут затребовать у города помощь для оплаты ремонтных работ в своих домах**

**А. ШЕВЧЕНКО**

**В Риге начался прием заявок на отдельные программы самоуправления по софинансированию ремонтов в жилых домах. В 2025 году жители смогут получить от Рижской думы десятки тысяч евро, что значительно снизит их собственные затраты на ремонтные работы.**

Программа софинансирования ремонтных работ и благоустройства в Риге действует не первый год, с каждым годом ею пользуется все больше домов. Действительно, если у жителей есть возможность сэкономить 10-50 тысяч евро, то почему бы этого не сделать?

Подробнее об условиях новых программ в 2025 году на семинаре рассказала Илона Петерсоне, руководитель отдела поддержки клиентов Департамента собственности Риги.

Первое и главное, что нужно знать – теперь в Риге действуют новые правила софинансирования работ в жилых домах.

В 2024 году утратили силу правила Рижской думы «О поддержке самоуправления для сохранения фасадов жилых домов и объектов культурно-исторического наследия Риги, доступных для общественного осмотра», а также правила Рижской думы «О помощи самоуправления для устранения опасных ситуаций и проведения мероприятий по улучшению энергоэффективности жилых домов, а также благоустройства привязанных к ним земельных участков в Риге».

Теперь условия, на которых владельцы домов и квартир могут получить от самоуправления финансовую поддержку на ремонт и улучшение своих многоквартирных домов, оговариваются в новых правилах Рижской думы «О софинансировании на содержание и модернизацию жилых домов» и «О софинансировании на сохранение отдельных исторических строений в Риге». Они и определяют наши с вами права на финансовую поддержку от города.

## Новые ограничения для маленьких домов

**■ Какие дома в 2025 году могут получить от Рижской думы софинансирование на ремонтные работы?**

Это жилые дома, в которых имеются три и более квартиры. Причем в программе появилось новое условие:

если в доме всего 3-5 квартир и на бумаге дом не разделен на отдельные квартирные собственности, то он может получить софинансирование только при условии, что одному собственнику принадлежит не более 1/3 дома. А дом на 3-5 квартир, разделенный на отдельные квартирные собственности, может затребовать деньги только в том случае, если каждому собственнику в нем принадлежит не более одной квартиры.

Если в доме шесть и более квартир, то для получения софинансирования Рижской думы необходимо, чтобы одному владельцу принадлежало не более 1/4 идеальных частей неразделенной недвижимости или же не более 1/4 имеющихся в доме квартирных собственности.

Также на помощь самоуправления могут претендовать доходные дома, принадлежащие одному собственнику, но только при условии, что не менее 70% квартир в таком доме непрерывно сдавались в течение одного календарного года и более. Конечно, это необходимо будет подтвердить договорами найма.

## Два вида программ в 2025 году

**■ Какие виды поддержки предусмотрены новыми правилами Рижской думы?**

Как и в прошлом, в 2025 году самоуправление реализует два вида программ софинансирования ремонта и благоустройства жилых домов.

Первый вид, это программы однолетнего цикла. В их рамках представители домов смогут запросить софинансирование на восстановление крыши и фасада дома, которые доступны публичному осмотру.

**Правда, деньги на кровельный ремонт дома смогут получить только в том случае, если крыша видна с улицы. Если крыша плоская, то заменить ее с использованием софинансирования Рижской думы не получится.**

По однолетнему циклу будет реализовываться и программа поддержки небольшого благоустройства прилегающего к дому земельного участка.

**■ А что за второй вид программ?**

Второй вид программ проходит по двухлетнему циклу. В их рамках дома могут получить финансовую поддержку самоуправления на проект по устранению опасных ситуаций в доме, например, на ремонт несущих конструкций. По такому же циклу будут выделяться средства по помощи в утеплении домов и крупные работы по благоустройству домовых территорий.

**При этом программа понесла определенные потери. В 2025 году самоуправление больше не будет финансировать малые работы по восстановлению отдельных элементов дома.**

## Прием заявок до 14 февраля

**■ Когда нужно подавать заявку, если в 2025 году мы хотим получить от самоуправления помощь в восстановлении публичного фасада дома или крыши, или же провести небольшие работы по благоустройству двора?**

Дом может подать заявку на участие в конкурсе до 14 февраля 2025 года. Далее до марта 2025 года специалисты будут проверять поданные проекты, а в мае комиссия определит дома, которые получат софинансирование. Договора со строителями по однолетней программе необходимо заключить также в мае 2025 года, а все работы и расчеты со строителями завершить до 14 ноября 2025 года. Положенное дому софинансирование ремонтных работ самоуправления выплатит в декабре 2025 года. Чем раньше дом закончил строительство или ремонт и подал документы, тем быстрее ему будут перечислены деньги.

**■ А можно ли сначала начать ремонт, а потом подать заявление на конкурс?**

Да, работы можно начинать уже после 1 января 2025 года. Но и все расчеты со строителями следует выполнить только в 2025 году. Если вы заплатите аванс в 2024 году, это станет препятствием для участия в программе.



## Какие работы поддержит самоуправление?

**■ Какие именно работы Рижская дума поддерживает своим софинансированием в рамках программы однолетнего цикла?**

Предположим, дом подает заявку на помощь в восстановлении фасада и крыши. В рамках этой программы самоуправление выделит софинансирование на восстановление или реставрацию фасада и кровли, а также на реставрацию или замену фасадных окон.

Если речь идет о малой программе по благоустройству двора, то в ее рамках можно получить помощь на восстановление мусорной площадки, устранение деградации земельного участка, обновление имеющихся наружных инженерных сетей, установку отдельных элементов благоустройства (например, скамеек, игровой площадки, спортивного инвентаря, отдельных фонарей и мусорников, держателей для велосипедов, сушилок). По этой же программе выделяется поддержка на восстановление подъездных путей, пешеходных дорожек, стоянок и на многолетние насаждения.

## Сколько денег?

**■ На какое именно софинансирование может рассчитывать наш дом по однолетней программе?**

Вот тут начинаются главные новости. Софинансирование на восстановление публичных фасадов и крыш в 2025 году будет зависеть от количества квартир в доме. Общий размер помощи составит 50% от прямых строительных затрат, но не превысит 30 000 евро для дома на 16 и более квартир, 25 000 евро на дом от шести до 15 квартир и 21 000 евро на дом

от трех до пяти квартир. Также самоуправление готово частично оплатить строительный проект в размере 50% от реальной стоимости, но помощь составит не более 1000 евро.

При небольшом благоустройстве двора жители могут получить помощь в размере до 50% от стоимости работ, но не более 10 000 евро. В этом случае самоуправление частично профинансирует еще и техническую документацию на сумму до 3000 евро, но размер поддержки не может превышать 50% от стоимости документов.

## Заходим на двухлетний цикл!

**■ А как быть, если дому нужны работы по утеплению или устранению опасных ситуаций?**

В таком случае дом может участвовать в программе с двухлетним циклом. Это значит, что в течение первого года происходит подача документов, проверка и утверждение проекта и запрос средств из бюджета самоуправления. В течение второго года дом может заключить договора со строителями, а до 15 ноября должен выполнить запланированные работы. В таком случае до конца года жители получат обещанное софинансирование.

Прогнозируется, что прием проектов на участие в этой программе начнется в мае 2025 года, более точную информацию нужно искать в уставе конкурса на портале [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv).

## В приоритете – устранение опасности

**■ Если мы подадим документы на двухлетнюю программу, то когда узнаем, присвоено ли нам софинансирование на работы в 2026 году?**

Скорее всего, это будет точно известно в феврале 2026 года.

■ **Какие проекты имеют больше всего шансов на софинансирование Рижской думы?**

Это однозначно программы по устранению опасных ситуаций, например, трещин в стенах домов. Самоуправление будет стараться найти финансирование для всех домов, которые подадут полный проект документов.

**Как определить, какой ремонт самый важный?**

■ **Какие именно ремонтные работы могут получить поддержку Рижской думы по двухлетней программе?**

Сначала расскажу о программе устранения опасных ситуаций, в рамках которой софинансирование выделяется на устранение несущих и ограничительных конструкций дома, если их состояние опасно для жизни и здоровья людей. По программе утепления можно претендовать на помощь в утеплении стен, цоколя и перекрытий дома, восстановление или перестройку крыши с последующим утеплением, замену или постройку инженерно-технических систем теплоснабжения и подачи горячей воды.

**По программе утепления дом может получить деньги на самые приоритетные работы. Например, если энергоаудитор указал, что самую большую экономию тепла дому даст утепление перекрытий, то на эту работу и следует затребовать софинансирование Рижской думы.**

В рамках программы больших работ по благоустройству придомовой территории доступно софинансирование на строительство новой мусорной площадки, внешних инженерных сетей, подъездных путей, пешеходных дорожек, автостоянок и т.п.

**До 50 000 евро на дом**

■ **Сколько денег можно получить на описанные работы по программе двухлетнего цикла?**

По программе устранения опасных ситуаций в программе 2025/2026 гг самоуправление готово финансировать до 50% от стоимости работ, но не более 30 000 евро, а также оплатит до 50% от стоимости строительного проекта, но не более 5000 евро.

По программе утепления жителей также доступны средства в размере до 50% от стоимости работ, но не более 50 000 евро на дом. Плюс 50% от стоимости строительного проекта, но не более 1000 евро.

Что касается большой программы благоустройства дворов, то самоуправление выделит дому до 50% от ее стоимости, но не более 30 000 евро, а также до 50% от стоимости технической документации, но не более 3000 евро.

**Читаем устав!**

■ **Как понять, какие документы готовить для участия в конкурсе?**

Если вы хотите благоустроить прилегающую к дому территорию, то о необходимой технической документации и ее согласовании нужно получить консультацию Департамента развития Рижской думы. Если дом находится в историческом центре Риги или на ох-

раняемой территории, то будет правильным обратиться за информацией в Национальное управление культуры и наследия. Список всех необходимых документов можно найти в уставе программы на сайте [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv).

**Остались вопросы? Записывайтесь на консультацию**

■ **У нас в доме много собственников, которые живут в других странах, а отдельные жильцы имеют долги по налогу на недвижимость. Правда ли, что это мешает участвовать в программе?**

Раньше такой дом действительно не смог бы получить софинансирование или же размер софинансирования был бы уменьшен, но теперь требования смягчены, долги по налогам или декларирование вне Риги не помешают владельцам квартир получить поддержку Рижской думы.

■ **Кто именно должен подавать документы на участие в программе?**

Сообщество собственников квартир может общим решением уполномочить на это управляющего, общество собственников или другого представителя.

■ **Как понять, в какой именно программе лучше участвовать нашему дому?**

Для начала нужно ознакомиться с уставом всех программ на сайте [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv). Если остались вопросы, то можно записаться на консультацию по электронной почте [konsultacijas\\_atjauno@riga.lv](mailto:konsultacijas_atjauno@riga.lv) или по телефонам **67037293** и **67181015**. Электронный адрес для подачи документов и вопросов о поданных документах [atjauno@riga.lv](mailto:atjauno@riga.lv). **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. Беняминяса, 5, телефон 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

Рadiatorы "KERMİ" Германия  
Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики  
Проверка – 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 Беняминяса, 5, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

**Делаем Вместе!** Газета «Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377

<http://www.vmeste.lv>  
Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto: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](http://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](http://vmeste.lv).

Как следить за нашими важнейшими публикациями в Facebook?

Подписывайтесь на нашу страницу!



# «У ЖИТЕЛЕЙ БЫЛ ПРИЯТНЫЙ ШОК!»

За последние 12 лет в многоквартирном доме по ул. Биезиня, 6 проведено два десятка крупных ремонтных работ: как такое возможно?

Марина МАТРОНИНА

**Каждый владелец квартиры хочет, чтобы его дом был красиво отремонтирован, но далеко не каждый готов вложить в это собственные силы и время. Наталья Михневич согласилась стать старшей по дому много лет назад и говорит, что просто не могла иначе: «Это трудная работа, но кому-то нужно ее делать».**

## «Надо же, как ухоженно!»

С первого взгляда видно, что дом по ул. Александра Биезиня, 6 отличается от соседних многоэтажек. Чистый входной узел, тщательно герметизированные межпанельные швы...

– Ремонт в подъезде был выполнен в 2017 году, – говорит Наталья Михневич, – но посторонние люди, которые приходят в гости к жителям, по сей день удивляются: «Надо же, как ухоженно!»

Подъезд, действительно, отремонтирован с любовью к деталям. Например, у почтовых ящиков предусмотрен специальный стенд для рекламных материалов («Чтобы разносчики рекламы не бросали листовки и журналы по почтовым ящикам, и каждый житель мог выбрать ту рекламу, которая ему интересна»). У входа в подъезд, пол тамбура выложен специальным кафелем из каменной массы. Площадка первого этажа имеет эпоксидное покрытие («Сначала мы просто красили пол, но краска постоянно стиралась. Эпоксидное покрытие было не дешевым, но очень эффективным решением и служит вот уже несколько лет без повреждений»).

## «Могу с чистой совестью рекомендовать этих работников!»

В копилке дома по ул. Биезиня, 6 много таких эффективных решений, к которым жители пришли на собственном опыте. Например, в этом году была завершена полная замена стояков во всех

40 квартирах, а также заменены трубы холодной и горячей воды в подвале и на чердаке. Ранее была произведена замена канализационной магистрали.

– В прошлом фирма *ARTS Būve* выполняла в нашем доме работы в качестве субподрядчика, – комментирует Наталья. – Мы присмотрелись – ребята работают качественно и профессионально, на редкость очень добросовестно и быстро, без перекуров, аккуратно и убирают за собой весь строительный мусор, даже пылесосят специальным, профессиональным пылесосом. Когда зашла речь о замене стояков в квартирах, решили довериться этой фирме и не прогадали. Теперь могу с чистой совестью рекомендовать *ARTS Būve* любому дому, который задумывается о замене коммуникаций.

Вопрос актуальный, ведь менять трубы в ближайшие годы придется практически всем домам Риги, которые не успели сделать это ранее. Согласно правилам Кабинета министров (да и здравому смыслу) срок эксплуатации систем водопровода и канализации в домах советской уже давно закончился.

## Нужен деятельный представитель

Однако к чему забегать вперед? За последние 12 лет в доме по улице Биезиня, 6 выполнено так много важных ремонтов, что Наталья сбивается со счета:

– В моем списке не менее 20 крупных работ, еще многое со временем просто забылось.

А ведь еще в 2010-е годы это был дом как дом. Во всех решениях жители полагались на



Наталья Михневич, старшая дома по ул. Александра Биезиня, 6

свое домоуправление и не видели смысла вникать в ремонтные вопросы самостоятельно.

– В то время наш 10-этажный дом 119-й серии находился под обслуживанием муниципального домоуправления *Zemgale*, – рассказывает старшая по дому. – За двадцать с лишним лет домоуправление выполнило в нашем доме всего лишь три крупные ремонтные работы и при этом в отчете за 2011 год сообщалось, что за домом числится долг в 5000 латов.

Сама Наталья имеет совсем не женскую специальность инженера-кораблестроителя, специализация судостроение-судоремонт, и начинала свою карьеру на Рижском судоремонтном заводе (*A/S Rīgas kuģu būvētavā*).

В дальнейшем – соучредитель бизнеса по производству и изготовлению детских настольных игр и полиграфических проектов.

На фирме было разработано 22 вида детских настольных игр, а электронные игры собирали из привезенных комплектующих деталей (помните знаменитого «Волка», который должен был ловить яйца?). Еще позже Наталья освоила профессию компьютерного дизайнера. «Я была и разработчик, и бухгалтер, и делопроизводитель», говорит она о тех временах.

Когда в доме вспикело недовольство работой домоуправления, на первом же общем собрании именно Наталью выбрали в правление дома и попросили разобраться с накопившимися проблемами.

## С чего начинали? Потери воды!

Наталья взяла на себя эту ответственность, поскольку любит честность и справедливость:

– А честности и справедливости тогда в наших отношениях с домоуправлением не было. Мы не могли получить от управляющего ответы на многие вопросы, но самое главное – договор аренды хозяйской земли. Накопились и другие серьезные проблемы.

Одна из таких болезненных для людей проблем – потери воды. Общедомовой счетчик

*Rīgas ūdens* фиксировал, что жители дома ежемесячно потребляют 350–370 кубометров воды в месяц, а сами жители сдавали показания квартирных счетчиков на 250–270 кубометров. Для дома ежемесячно возникал перерасход с разницей в 80–100 м<sup>3</sup>, оплату которого домоуправление, согласно правилам Кабинета Министров (КМ), распределяло между всеми собственниками квартир в зависимости от их индивидуального потребления.

– Получалось, что честные люди, сдавшие реальные показания счетчиков, больше всех платили за потери воды, а ворюшки не платили ничего, – вспоминает моя собеседница

## Почему столько земли?

Вторая проблема, как уже было сказано, касалась прилегающего земельного участка. Дом по ул. Биезиня, 6 расположен на двух участках, один из которых был муниципальным, а второй хозяйским. Жители ежегодно оплачивали налог на недвижимость за землю и аренду хозяйского участка за территорию в размере около 6000 м<sup>2</sup>.

– Соседи спрашивали: «Что это за земля? Почему так много?» – говорит Наталья. – Однако в домоуправлении нам не удавалось получить даже план земельной привязки.

План оказался в руках жильцов по чистой случайности, и позже мы выяснили, что оплачивали землю, фактически прилегающую к другим домам, а также дорогу, входящую в красные линии общественных дорог, принадлежащих Рижскому самоуправлению, т.е. городу Рига.

## Решение есть!

Проблемы казались нерешаемыми, но все-таки они требовали решения, вспоминает старшая по дому:

– Я начала с того, что нашла единомышленников, и для начала мы стали устраивать ежемесячные проверки счетчиков воды, сверяли реальные показания с теми, которые собственники квартир передавали в домоуправление. Рассматривали варианты замены счетчиков воды на приборы более высокого уровня со считыванием показаний. Параллельно начали работать над вопросом с землей.

Один из юристов, к которым Наталья обращалась в те дни, пояснил, что договор на аренду хозяйской земли от имени жителей заключен домоуправлением. Если домоуправление не желает его расторгнуть, то единственный выход – перейти к другой обслуживающей организации. После этого договор аренды будет расторгнут автоматически.

С этого момента владельцы квартир по ул. Биезиня, 6 начали обдумывать переход к другому управляющему. Интересовались делами других домов, прислушивались к рекомендациям и выбрали для себя обслуживающую организацию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.



## «Ни разу не пожалела о нашем выборе»

– С того времени прошло 12 лет, – говорит Наталья, – и я ни разу не пожалела о нашем общем выборе. Да, бывали сложные ситуации, бывали и бывают споры... Но в новом домоуправлении мы нашли помощников. Например, глава юридического отдела Рута Гринберга помогла нам полностью разобраться с вопросом привязки земельного участка.

В результате самоуправление признало ошибку в определении функционально необходимого дому участка, провело коррекцию и в течение трех лет сделало жителям полный возврат переплаченных ими средств. Сегодня, рассказывает Наталья Михневич, функциональный участок дома значительно меньше, чем был 12 лет назад:

– Муниципальную землю под домом мы приватизировали и платим за нее только налог на недвижимость, а пользование хозяйской землей стоит каждому собственнику 1,5-2 евро в месяц, в зависимости от метража квартиры. В сравнении, раньше собственник трехкомнатной квартиры платил за аренду хозяйской земли 35-36 евро в квартал. Сейчас функционально необходимый участок дома составляет всего 1607 м<sup>2</sup>, в т.ч. 1064 м<sup>2</sup> земля, приватизированная жильцами, и 543 м<sup>2</sup> – хозяйский участок, за который принято общее решение собственников дома на выкуп и приватизацию.

## Потери воды резко снизились

Практически сразу после перехода под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, удалось решить и вопрос с потерями воды. В начале 2013 года во всем доме были установлены водяные счетчики класса С и электронная система считывания показаний расхода воды. Разработанные правила пользования системой исключали несанкционированное вмешательство.

Причем первые восемь лет после установки счетчиков не было нужды верифицировать, т.к. годовые проверки не выявляли расхождений с фактическими показаниями счетчиков. Наталья говорит, что ежемесячно получала все показания, а раз в год делала обход квартир, чтобы сделать сверку:

– Заменяли только те приборы, которые выходили из строя, что сразу было видно по их электронным и фактическим показаниям.

Установка новых счетчиков и электронной системы считывания помогла жителям резко снизить потери воды до 2%

Но со временем старшей по дому все же пришлось обратиться в предприятие *Rīgas ūdens*:

– Я стала замечать, что после замены общедомового счетчика, который находится в собственности *Rīgas ūdens*, потери воды с каждым месяцем постепенно растут и спустя уже 1,5-2 года доходят до 20-30% и более. Заподозрив, что причина в общедомовом счетчике *Rīgas ūdens*, связались с предприятием. Спасибо ему, что нашло техническое решение проблемы. Вдобавок мы установили собственный контрольный счетчик за счетчиком *Rīgas ūdens* и хочу посоветовать всем остальным домам: такой прибор помогает точнее следить за ситуацией.

## Начали с субботника

Когда две основные проблемы дома были решены, Наталья и ее единомышленники в сотрудничестве с домоуправлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* взялись за другие необходимые работы.

Собственники квартир начали с общедомового субботника, на котором тщательно вычистили подвал и чердак. Затем были произведены работы по восстановлению канализационной вентиляции на чердаке, так как она оказалась разобранной и не выполняла своей функции, из-за чего в подъезде был нехороший запах.

За восстановлением вентиляции на чердаке последовала установка сенсорных датчиков и освещения в подъезде, замена теплообменника и циркуляционного насоса в теплоузле с небольшой реконструкцией.

## Зачем обновлять вентили?

– Далее, – рассказывает моя собеседница, – я поняла, что дому требуется восстановление вентилей на трубах систем водоснабжения и теплоснабжения. Ведь раньше, если случалась авария или требовался ремонт, замена батарей, к примеру, то необходимо было отключать воду или тепло во всем доме, т.к. старые вентили заржавели и не работали. После замены вентилей мы получили возможность отключать лишь отдельные стояки по необходимости и заодно мы установили систему автоматической отводушки. В дальнейшем замена вентилей сыграла большую роль при замене общих инженерных коммуникаций.

После этого ремонтные работы в доме по ул. Биезиня начали набирать обороты. В новом строительном сезоне по этому адресу была проведена полная замена герметизационных швов между панелями.

Строители не просто промазали старые швы герметиком, подчеркивает старшая по дому. Нет, они полностью вычистили эти швы и заполнили их по новым технологиям, например, в каждый стык были установлены специальные трубочки, чтобы панели и швы могли «дышать».

## Вход в помещение мусорных контейнеров – только по чипам!

– После этого нам пришлось дважды провести частичный ремонт крыши дома, крыши козырька входа в подъезд, были установлены ливневые стоки, – перечисляет Наталья. – Потом последовала очистка и дезинфекция центрального мусоропровода, его заварка. Одновременно мы отремонтировали помещение для мусорных контейнеров, установили новые металлические двери и доступ по чипу. Также у нас установлена охранная система в подъезде – кодовый замок и домофоны в квартирах.

Список работ, о которых рассказывает Наталья, занимает два листа. Если не записать – обязательно что-то забудешь:

– Смотрите, вот тут мы еще меняли тросы в шахте лифта, это важный ремонт, без которого лифт мог вообще обрваться, а это небезопасно для жителей...

А потом прошел ремонт входного узла в дом: мастера покрасили его внутри и снаружи, заменили почтовые ящики, которые были в страшном состоянии, заменили вторую, внутреннюю деревянную дверь на дверь-стеклопакет, отремонтировали и покрасили старые металлические входные двери. Установили новые стеклопакеты над входной дверью и выход на крышу дома.

## Жителей ждал приятный сюрприз

После ремонта лестничной клетки Наталья всерьез взялась за коммуникации. В доме за-



менили полностью всю канализационную магистраль. И в квартирах, и в подвале. На чердаке – трубы горячей воды. И вот – вишенка на торте: в этом году дом по ул. Биезиня, 6 закончил полную замену труб водоснабжения и в квартирах, и в подвале. На простом языке – все стояки и лежаки заменены!

– Многие жители очень переживали, когда узнали о предстоящем ремонте, потому что видели подобные работы у своих родных и знакомых. «Что ж, придется заново делать ремонт в квартире», – вздыхали и переживали соседи, но понимали, что замена труб необходима. Кто-то из соседей утверждал, что мастера поломают стены, заставят жильцов разбирать кухонные гарнитуры: «Иначе эти трубы никак не заменить». Какой же приятный шок мы испытали, когда работники компании *ARTS Būve* провели замену стояков, практически не нарушив обычной жизни в доме! Нашли подход к каждому жителю и индивидуальное решение проблемы с каждым собственником, – радуется теперь Наталья. – Многие до сих пор недоумевают, как им это удалось сделать?

По ее словам, в каждой квартире работники настилали картон перед началом работ, а после завершения убрали так тщательно, что хозяйева только ахали:

– Такой же подход, между прочим, мы увидели и при замене лежаков в подвале. Пойдемте посмотреть?

Спускаемся в подвал. Как человек, побывавший в подвалах многих рижских домов, могу подтвердить, что все работы выполнены с ювелирной тщательностью (увы, передать это на фотографиях невозможно, но приехать посмотреть можно). Также мастера учли все пожелания старшей по дому: например, сделали отдельное подключение для дворника и летнего полива насаждений у дома.



## Чтобы двор радовал

Про эти насаждения тоже следует сказать хотя бы два слова. Наталья говорит, что весной жители дома выделяют небольшое финансирование из общих накоплений для покупки рассады:

– С каждым годом все больше входим во вкус, хотим, чтобы наша территория радовала глаз. За насаждениями ухаживает одна из соседок, на что мы также предусмотрели небольшие средства.

## Следующая работа – установка видеонаблюдения

На этом список работ в доме по ул. Биезиня, 6 не закончен, наверняка что-то выпало из памяти, что-то показалось незначительным... Но Наталья не устает повторять, что за последние 12 лет в доме сделано в разы больше, чем при прежнем управляющем. А значит, жители не ошиблись, решившись на перемены.

Напоследок – главный вопрос:

– **Наталья, я насчитала около 20 крупных работ по благоустройству. Расскажите, какие ремонтные взносы жители делают в накопительный фонд дома?**

– С 2014 года мы платим в накопительный фонд по 0,21 евро с квадратного метра жилплощади.

– **Не так уж и много!**

– Да, поэтому принято решение с 2025 года увеличить взносы до 0,25 евро. Это нужно, чтобы накопить средства на общую систему видеонаблюдения, о которой многие жители уже просят, и на другие работы, которые, возможно, возникнут в процессе эксплуатации здания. **В**

# ЗАДУМАНО ДЛЯ ПОМОЩИ ЖИТЕЛЯМ

Как работает Система строительной информации, в которой владельцы квартир могут получить нужные сведения о своем доме?

Лиене ВАРГА

**Государственная Система строительной информации с 2023 года поставлена на службу владельцам квартир. По задумке именно здесь, по адресу [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv), собственники жилья должны получать полную информацию из домовых книг своих домов. Как работает эта система и все ли управляющие выполнили требование закона о размещении документов в электронной среде? Рассказывает эксперт.**

## Раздел «Домовое дело» открыт два года назад

На наши вопросы ответила Ивета Путне, руководитель отдела регистров Системы строительной информации Бюро государственного строительного контроля.

**– Как Система строительной информации может быть полезна для собственника квартиры?**

– Как понятно из названия, Система строительной информации задумана в основном для нужд строительной сферы. Но уже второй год в ней работает раздел «Домовое дело», доступный каждому владельцу квартиры в многоквартирном доме. В этом разделе должна храниться вся информация, которая, согласно нормативным актам, входит в дело дома.

## Кто отвечает?

**– Кто помещает эту информацию в систему?**

– Обычно за ведение домового дела отвечает домоуправ. Но многие сведения попадают в Систему строительной информации без его участия, через государственные регистры. Например, это сведения о владельцах квартир, информация о

доме и его управляющем. Энергосертификаты и решения Стройуправы автоматически перенесены из Регистра управляющих, Государственной земельной службы, Стройуправы и т.п.

**– Какие же сведения на [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv) должен разместить управляющий домом?**

– Он заполняет остальные разделы, например, вносит в «Дело дома» отчеты о плановых ремонтах, акты обследования дома, договора с поставщиками коммунальных услуг, решения общих собраний и тому подобные важные для жителей документы.

## Не просто могут, а обязаны!

**– Правда ли, что с 1 марта 2023 года управляющие не просто могут вести «Дела домов» в Системе строительной информации, но даже обязаны это делать?**

– Да, такое требование есть. Но процесс перехода идет медленно. Возможно, отдельные управляющие вообще не заинтересованы публиковать документы. Другие домоуправления еще не освоили новые цифровые инструменты и продолжают вести домовые книги в бумажном формате.

Так или иначе, но многие домоуправления Латвии уже переносят свои документы в Систему

строительной информации, где эти данные в любое время доступны владельцам квартир каждого конкретного дома.

Важно понимать, что управляющий не обязан переносить в Систему строительной информации все документы по дому, которые у него исторически накопились. Но он должен публиковать все относящиеся к дому документы, подписанные после 1 марта 2023 года или же по-прежнему имеющие силу. Например, это прошлые решения общего собрания собственников квартир, влияющие на жизнь дома, или договор на управление, заключенный до 1 марта 2023 года.

**Также сами владельцы квартир имеют право затребовать, чтобы управляющий присоединил к Системе строительной информации те исторические документы, которые кажутся им актуальными. Например, это могут быть заключения о техническом состоянии дома или о продолжающихся плановых ремонтных работах.**

## Сначала нужно зарегистрироваться

**– Все ли управляющие могут пользоваться Системой строительной информации?**

– Нет, для начала работы управляющий должен внести свои данные в Регистр управляющих.

**– Но недавно сообщалось, что Сейм упростил доступ к Системе строительной информации для управляющих! Что это значит?**

– Да, принята новая норма, согласно которой, если управдом пока не получил пред-

усмотренную в законе квалификацию, ему для занесения в Регистр управляющих необходимо предъявить только действующий договор на обслуживание дома. Это значит, что работать с Системой строительной информации могут и те управляющие, которые обслуживают один-два дома и еще не получили специального образования.

## Требования закона выполнили не все

**– Есть ли у вас данные о том, сколько управляющих по всей Латвии еще не внесли свои данные в Регистр управляющих и не могут пользоваться Системой строительной информации для связи с жителями?**

– Точных данных нет. В Латвии почти 39 000 многоквартирных жилых домов, при этом в регистре имеются данные около 1400 управляющих, которые управляют примерно 1/3 жилого фонда. Так, в крупных городах Латгалии зарегистрировались управляющие примерно 60% жилых домов, а вот в маленьких городах и волостях ситуация очень отличается. По нашим подсчетам регистрацию прошли практически все крупные муниципальные предприятия, вопросы остаются по кооперативам, обществам собственников и частным лицам. Всего же в Латвии, как мы предполагаем, работают около 10 000 обслуживающих организаций и индивидуальных управляющих.

**– Все ли они обязаны встать на учет в Регистре управляющих?**

– Да.

**– Предусмотрен ли законом штраф за невыполнение этого требования?**

– Законом предусмотрена административная ответственность управляющего за невыполнение обязательных действий по управлению домом, если это затрагивает интересы общества. Так, административное наказание ждет управляющего, если он, например зимой не почистил крышу и кусок льда упал на припаркованную во дворе машину. То, что управляющий не использует Систему строительной информации для ведения «Дела дома», косвенно можно отнести к таким же нарушениям.

## Что видят владельцы квартир?

**– Может ли владелец квартиры видеть какие-то документы дома в Системе строительной информации, если его управляющий не состоит в Регистре управляющих и не ведет электронное «Дело дома»?**

– Да, может. В таком случае в Системе строительной информации будут видны все данные о доме, которые поступают туда из государственных баз данных. Например, это сведения о всех владельцах квартир.

Также владелец квартиры в Системе строительной информации может оформить доверенность на другое лицо, которому он поручает



представлять себя на общих собраниях, в общении с управляющим и т.п.

– **Может ли владелец квартиры по-прежнему выдавать такие доверенности в письменном виде без нотариального заверения?**

– Да, владелец квартиры может выдать своему уполномоченному представителю такую письменную доверенность. Тот передаст доверенность управляющему, который и внесет ее в Систему строительной информации.

– **Предположим, наш управляющий начнет вести электронное «Дело дома» в Системе строительной информации. Как быть жителям, которые не используют интернет? Смогут ли жители запрашивать в домоуправлении обычные письменные выписки из домовой книги?**

– Да, поскольку управляющие продолжают вести делопроизводство в своих собственных базах данных и только после этого переносят их в Систему строительной информации. У домоуправлений по-прежнему есть обязанность по требованию жителей предоставлять им сведения из «Дела дома».

## В Системе строительной информации – удобней

– **С 1 ноября 2024 года в Латвии введен новый порядок принятия важных для дома решений. Если на первом общем собрании или опросе квартировладельцы не проявили нужной активности, то на повторном голосовании для принятия решения достаточно будет мнения большинства присутствующих, которые представляют более 1/3 всех собственников квартир. Правда ли, что такие голосования можно устраивать только в Системе строительной информации?**

– Нет, прямого указания на это в законе нет. Вопрос стоит немного иначе: если первое собрание или опрос были устроены обычным способом, очно, то вы не можете устроить повторное голосование в Системе строительной информации, его нужно будет также делать очным.

Если же первичный опрос или собрание по-прежнему прошло с использованием Системы строительной информации, то и повторное голосование может проходить в электронной среде.

## А если я не пользуюсь интернетом?

– **Кто именно может устроить общее собрание или опрос владельцев квартир с использованием функционала Системы строительной информации?**

– Это может сделать и любой владелец квартиры, и управляющий.

– **Предположим, я хочу организовать в своем доме опрос с использованием Системы строительной информации. Как мои соседи узнают о том, что такой опрос проводится?**

– Если в Системе строительной информации зарегистрирован адрес электронной почты владельца квартиры, то он получит сведения об опросе электронной почтой. Если адрес электронной почты не зарегистрирован, мы советуем организатору опроса распечатать все материалы и по старинке разместить их на информационной доске дома и разбросать опросные листы по почтовым ящикам соседей. В описании опроса необходимо указать, что голоса нужно сдавать в Системе строительной информации.

– **А что делать, если мой сосед вообще не пользуется интернетом или не хочет вникать в нюансы Системы строительной информации?**

– Мы советуем организатору опроса на такой случай указать, в какой почтовый ящик его соседи могут сдать подписанные бумажные анкеты, а также на какую электронную почту можно отправить заполненную анкету, заверенную безопасной электронной подписью.

– **А кто будет обрабатывать результаты такого комбинированного опроса?**

– Система сама обрабатывает все голоса, полученные в электронном формате, и организатор опроса сможет присоединить к системе анкеты, полученные в бумажном виде или по э-почте.

– **А нет ли опасности, что не вполне добросовестный организатор опроса разместит анкеты в Системе строительной информации, а письменные уведомления об этом соседям не разошлет?**

– Едва ли это возможно, ведь в таком случае в опросе примут участие всего несколько человек и он будет объявлен неправомерным из-за отсутствия кворума. Даже при использовании голосования меньшинства необходимо, чтобы в опросе или собрании участвовало более 1/3 владельцев квартир данного дома.

## Не забудьте подать информацию

– **Правда ли, что каждый владелец квартиры до 31 октября 2024 года обязан был указать в Системе строительной информации свой контактный адрес и электронную почту?**

– Такое требование действительно есть. Владельцы квартир, которые не внесли свои данные до 31 октября, теперь могут сообщить свои актуальные контакты управляющему, после чего именно он внесет их в Систему строительной информации. Впрочем, сами собственники по-прежнему могут заполнить свои данные в Строительной системе самостоятельно.

### Закон о квартирной собственности

#### Статья 10

(4) Собственник квартиры указывает в Системе строительной информации или предоставляет управляющему или другому ответственному за ведение домового дела лицу следующие актуальные контактные данные:

- 1) номер телефона;
- 2) адрес электронной почты;
- 3) адрес для корреспонденции, если он отличается от адреса квартирной собственности.

– **А что будет, если владелец квартиры вообще не сообщит свои данные?**

– В таком случае его контактным адресом будет считаться либо адрес декларирования места жительства, либо адрес принадлежащей ему недвижимости. Туда управляющий и будет высылать все уведомления.

– **На адрес декларирования или на адрес квартирной собственности?**

– Это будет решать сам управляющий в зависимости от имеющихся у него данных.

– **Если у меня есть родственник, который не пользуется интернетом, то мне нужно помочь ему ввести данные в Систему строительной информации, чтобы он не пропустил важные сообщения от управляющего или соседей?**

– Такое решение будет самым правильным, причем эффективней всего указать электронный адрес.

## Сдать голос на хранение

– **А как проходят общие собрания с использованием функционала Системы строительной информации?**

– Организатор такого собрания должен оповестить соседей об общем собрании как минимум за семь дней до его начала. Далее любой собственник квартиры имеет право отметить

в Системе строительной информации, как он голосует по конкретному вопросу – «за» или «против». Получается, что он сдает свой голос на хранение в систему, причем до дня общего собрания свое мнение можно поменять. Далее должно состояться общее собрание, например, владельцы квартир встретятся лично во дворе. На общем собрании голосуют остальные собственники квартир, причем те из них, которые сдали голоса на хранение в систему, даже во время собрания могут поменять свое голосование и сообщить об этом организатору.

– **Система сразу подсчитывает голоса?**

– Система подсчитывает голоса, когда все они будут зарегистрированы, и в течение 14 дней подготовит протокол, после чего все владельцы квартир получают от нее оповещение о принятом решении.

### Закон о квартирной собственности

#### Статья 19

(10) Протокол общего собрания собственников квартир подписывает руководитель общего собрания и протоколист (если сообщество собственников квартир не приняло иного решения). В случае созыва общего собрания собственников квартир с использованием Системы строительной информации организатор общего собрания обеспечивает составление и подписание протокола в течение 14 дней. (11) Подготовку протокола общего собрания собственников квартир, проведенного с использованием функционала Системы строительной информации, обеспечивает организатор общего собрания. Протокол электронного общего собрания руководитель общего собрания и протоколист подписывают в течение семи дней с использованием средства электронной подписи, доступного в электронной среде Системы строительной информации.

– **А можно ли устраивать общее собрание жильцов в цифровой среде, например, в Zoom или Microsoft Team?**

– Да, собрание может быть удаленным, главное – заранее договориться о том, как будет происходить идентификация его участников и подсчет голосов.

## Свяжитесь с соседями!

– **Есть ли у Системы строительной информации другие полезные для владельцев квартир функции?**

– Да, например, один владелец квартиры может разослать другим собственникам какие-нибудь сообщения. Также он имеет возможность выслать управляющему оповещение, например, о какой-то проблеме в доме. Информация будет отправлена на контактную электронную почту выбранного лица.

– **Кажется, что Система строительной информации – удобный инструмент именно для небольших управляющих!**

– Да, это так, мы хотели дать им инструмент для организации работы.

– **Сколько информации уже хранится в Системе строительной информации?**

– В систему уже занесены 17 000 отчетов о доходах и расходах домов, в ее среде организовано около 1100 опросов и около 800 общих собраний. **В**

# КАК МЫ УЗНАЕМ О ГОЛОСОВАНИИ МЕНЬШИНСТВА?

В Министерстве экономики сообщают, что при голосовании меньшинства установлен защитный механизм. То есть решение, принятое меньшинством владельцев квартир, вступит в силу не сразу, а лишь через месяц после подписания протокола или публикации решения в Системе строительной информации. Если большинство жителей будет с этим решением не согласно, то в течение месяца в доме можно будет провести новый опрос или собрание и спорное решение отменить.

– **Скажите, как жители будут узнавать о решении меньшинства?**

– Организатор голосования должен оповестить жителей в том же порядке, который установлен в законе и действовал ранее, – поясняет Ивета Путне.

### Закон о квартирной собственности

#### Статья 19

(12) Организатор общего собрания уведомляет всех собственников квартир об утверждении протокола общего собрания. Сообщество собственников квартир само определяет порядок, в котором владельцы квартир получают уведомление об утвержденном протоколе общего собрания. Если в течение 14 дней после утверждения протокола общего собрания собственник квартиры не высказал возражений организатору общего собрания, считается, что собственник квартиры согласился с указанными результатами его голосования. Собственники квартир имеют право подать возражения, также используя функционал Строительной информационной системы.

## СДЕЛАЮТ ПЕРЕРАСЧЕТ!

Впредь за подготовку земельных уведомлений в Риге придется платить 4,85 евро

Этой осенью тысячи рижан были неприятно удивлены дополнительными счетами от Рижской думы. Самоуправление выслало жителям домов и квартир оповещения о плате за законное пользование непричастизированной землей, за подготовку которых требовалось заплатить 15 евро.

Плата за рассылку уведомлений была введена в 2024 году, поскольку право владельца земли затребовать 15 евро за эту услугу теперь предусмотрено в законе.

Однако спустя несколько недель после высылки уведомлений Рижская дума все-таки приняла решение снизить плату до 4,85 евро в год.

Перерасчет будет произведен всем владельцам зданий и сооружений, получившим уведомление стои-

мостью 15 евро – как тем, кто оплатил счет за подготовку уведомления в 2024 году, так и тем, кто этого еще не сделал.

В январе следующего года в первом счете за текущую квартальную арендную плату будет указано, должен ли владелец квартиры заплатить 4,85 евро или за ним уже числится переплата в размере 10,15 евро. Переплату направят покрытие долга либо текущих и будущих платежей. **B**

## НИЧТО НЕ ДЕШЕВЕЕТ

С 1 января тариф на водоснабжение в Риге вырастет на 0,01 евро, на канализацию – на 0,03 евро

Комиссия по регулированию общественных услуг (Регулятор) утвердила новые тарифы на услуги водного хозяйства, представленные компанией *Rīgas ūdens*. В целом со следующего года они увеличатся на 1,74%.

С 1 января 2025 года тариф на водоснабжение составит 1,28 евро/м<sup>3</sup> (без НДС), а тариф на услуги канализации – 1,06 евро/м<sup>3</sup> (без НДС). Это значит, что со следующего года тариф на услуги водоснабжения *Rīgas ūdens* увеличится на 0,01 евро/м<sup>3</sup> (без НДС), а тариф на услуги канализации – на 0,03 евро/м<sup>3</sup> (без НДС). Общий тариф на водопользование составит 2,34 евро/м<sup>3</sup> (без НДС), что на 0,04 евро/м<sup>3</sup> (без НДС) больше, чем сейчас. А с НДС тариф со следующего года установлен на уровне 2,83 евро/м<sup>3</sup> (сейчас 2,78 евро/м<sup>3</sup>). **B**

## ПРИМЕРЗАЕТ К СТЕНКАМ КОНТЕЙНЕРА...

Как действовать, чтобы зимой мусорная машина могла забрать отходы с площадки вашего дома?

В Риге начался зимний сезон, а с ним и резкие изменения температуры воздуха, снегопады и гололед на дорогах, которые вполне могут повлиять на работу мусорных компаний. Департамент жилья и среды Рижского самоуправления совместно с операторами по вывозу отходов разобрался, что чаще всего мешает своевременному обслуживанию мусорных контейнеров зимой.

### Следите за тем, чтобы отходы не примерзли к стенкам контейнера

Зимой часто возникают ситуации, когда отходы (особенно бытовые и биологические) на морозе постоянно примерзают к краям контейнеров, что затрудняет их вывоз. Однако этого можно избежать, выполнив простые действия.

Во-первых, необходимо следить за тем, чтобы крышка контейнера всегда была закрыта, во-вторых, прежде чем выбрасывать отходы, положите их в пакет (в случае с биологическими отходами – в бумажный или биоразлагаемый мешок). По возможности, прежде чем выбрасывать отходы в контейнер, пакет с ними следует подержать в прохладном месте. Особенно важно позаботиться об этом при сортировке биологических отходов.

Чтобы избежать примерзания мусора, эксперты предлагают жителям использовать специализированные биоразлагаемые мешки для сортировки биологических отходов или специализированный мешок, который помещается в контейнер. Все мусорщики в Риге предлагают такие пакеты своим клиентам. Компании *Clean R* и *Eco Baltia vide* также предлагают услуги по укладке мешков в контейнеры с биомусором.

### Очистить подъездные пути

Мусоровоз не может подъехать к мусорной площадке через завалы снега. Так что важно позаботиться, чтобы подъездная дорога была очищена от снега и по возможности обработана противоскользкими составами на основе песка и соли. Это особенно важно во внутренних дворах

многоквартирных домов, где дороги узкие и извилистые. Следует учитывать, что масса и габариты мусоровоза очень велики, что затрудняет его маневрирование на неподходящей поверхности и создает риск для водителя.

### Правильно очищайте зону контейнера от снега

Следует помнить, что важно очищать от снега и льда не только проезжую часть, но и тротуар, а также территорию мусорной площадки, по которой необходимо толкать контейнер к мусоровозу. Если тротуар покрыт снегом, вытолкать контейнер невозможно, поскольку снег блокирует его колеса. Иногда вокруг контейнерной площадки при расчистке дороги образуются снежные кучи, из-за которых невозможно вытолкать контейнер с площадки до специализированного транспорта. Поскольку вес контейнера может быть значительным, переваливать его по сугробам значит рисковать здоровьем и безопасностью грузчиков. Поэтому дворнику важно определить путь, по которому контейнер будут тащить к мусоровозу, и прочистить дорожку.

### Вовремя сообщать, если контейнер стал недоступен

В случае, если будет установлено, что в силу каких-либо обстоятельств доступ специализированного транспорта к контейнеру мог быть затруднен – прошла метель, возник сильный гололед и т.п. – старший по дому, управляющий или дворник должен вовремя связаться с мусорной компанией (*Clean R* – +37167111001, [kc@cleanr.lv](mailto:kc@cleanr.lv); *LAUTUS VIDE* – +37160000011, [info@lautusvide.lv](mailto:info@lautusvide.lv); *Eco Baltia vide* – 8717; +37167799999, [info@ecobaltiavide.lv](mailto:info@ecobaltiavide.lv)). Оператор решит, как вывезти мусор позже, когда экстремальная ситуация завершится.

### Паркуйте машины с осторожностью!

Еще одним фактором, затрудняющим вывоз мусора зимой, являются небрежно припаркованные на дорогах и во дворах автомобили. Жителей просят убедиться в том, что мусоровоз сможет безопасно проехать мимо автомобиля, а также частные машины не помешают грузчикам вытолкать контейнер с площадки. **B**

## «ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ ЭТО БЕСПЛАТНО!»

Только в каждом третьем доме установлен детектор дыма, ГПСС начинает специальную акцию

Пожарные установили, что только в 30% жилищ, в которых за первые девять месяцев этого года произошел пожар, был установлен и работал детектор дыма – прибор, который дает человеку возможность вовремя обнаружить возгорание и спастись. Чтобы улучшить ситуацию, Государственная пожарно-спасательная служба (ГПСС) запускает информационную кампанию «Безопасность дома в ваших руках».

Такая кампания уже проводилась в прошлом году. Ее смысл в том, что пожарные предлагают сразу же установить детекторы дыма в тех домах и квартирах, куда их вызывают на небольшое возгорание. Кроме того, пожарные напомнят жильцам о важности детектора дыма, принципах его

работы и регулярных проверках работоспособности.

Проводя аналогичную кампанию в прошлом году, пожарные передали детекторы дыма более чем 500 семьям. Столько же детекторов дыма планируется передать жителям и в рамках новой кампании, что навер-

няка улучшит ситуацию с пожарной безопасностью и, возможно, спасет жизни.

«Датчик дыма – это спасательное устройство. И это выбор каждого жителя – устанавливать ли датчик дыма и проверять ли его исправность. Напоминаем, что ваша

безопасность не связана с тем, насколько быстро в случае возгорания придут спасатели или как быстро потушат пожар. Безопасность зависит от вас самих, это личный выбор каждого человека», – подчеркивает руководитель ГПСС Мартиньш Балтманис.

Детектор дыма очень прост в использовании, доступен по цене и не требует сложного обслуживания, а проверить и поддерживать это устройство в рабочем состоянии сможет любой человек.

**В этом году в пожарах по всей стране уже погибли 49 человек, в прошлом году – 68.**

**Большая часть пожаров происходит в домах, где не установлены детекторы дыма.**

ГПСС предлагает всем желающим раз в полгода проверять работоспособность детектора дыма, установленного в доме или квартире. Испытание необходимо проводить по методике, указанной в инструкции по использованию прибора. Чаще всего это делается нажатием кнопки тестирования, после чего должен прозвучать резкий звуковой сигнал. Если сигнал звучит – детектор дыма исправен, если сигнала нет или он слабый, необходимо заменить батарейки и повторить проверку. **B**



# НА НОВОСТРОЙКИ – 70%, НА ДЕРЕВЬЯ – 25%

## В Риге вводят новые категории получателей льгот по налогу на недвижимость

**Рижское самоуправление со следующего года введет четыре новые категории налога на недвижимость (NIN).**

Обязательные правила Рижской думы были дополнены четырьмя новыми категориями получателей льгот по NIN:

■ **Для вновь построенных многоквартирных жилых домов – льгота в размере 70%.**

Таким образом самоуправление рассчитывает поддержать девелоперов, которые развивают рижский жилой фонд. До сих пор они могли получить налоговые скидки только на землю, на которой стоит многоэтажка, теперь льготы будут касаться и самого дома.

Для получения льготы необходимо до 15 декабря налогового года подать заявление в Финансовый департамент Рижской думы. Льгота будет предоставляться, начиная со следующего месяца после регистрации здания в информационной системе государственного кадастра недвижимости до момента ввода здания в эксплуатацию.

■ **За исторически загрязненную территорию, на которой проведена рекультивация, – льгота в размере 90%.**

Восстановление загрязненных территорий очень дорого обходится их владельцам, а госу-

дарственной поддержки они практически не получают. Поддержать таких собственников решил город.

Чтобы получить льготу, заявку на оценку объекта необходимо подать в электронном виде в Департамент жилья и среды до 1 октября того года, который предшествует налоговому периоду. Собственник будет иметь право на получение льготы в течение десяти лет, начиная с налогового года, который следует за годом завершения санации территории, указанным в заключении.

Если восстановление территории будет завершено к 31 декабря 2024 года, то льгота будет доступна в течение оставшихся лет десятилетнего периода с даты завершения восстановления. Чтобы получить льготу за 2025 год, налогоплательщик должен будет подать электронное заявление в Департамент жилищного строительства и окружающей среды до 1 июля 2025 года.

■ **За землю, на которой расположено охраняемое дерево, – льгота в размере 25%.**

Для содержания и защиты большого дерева или охраняемого дерева местного значения владелец земли должен проявлять особую осторожность, причем охраняемое дерево может помешать полноценному использованию

участка. Льготы призваны частично компенсировать неудобства, причиненные землевладельцу.

Установлено, что сумма назначенных льгот за одно охраняемое дерево в течение налогового года в целом не должна превышает 250 евро, причем это не зависит от количества совладельцев земли. Льгота будет предоставляться на весь год по состоянию на 1 января налогового года. Владелец земли не нужно сообщать о себе самостоятельно, самоуправление узнает о них по собственным базам данных.

■ **Для общественных зданий, в которых созданы убежища, отвечающие требованиям гражданской обороны, – льгота в размере 25%.**

Учитывая то, что убежища играют важную роль в обеспечении внутренней безопасности, поправки предусматривают своевременное послабление, которое будет мотивировать владельцев общественных зданий заниматься созданием и приспособлением таких убежищ.

Льготой можно будет пользоваться, начиная с того месяца, который следует за получением заключения компетентного учреждения о соответствии убежища требованиям гражданской обороны. Размер этой налоговой льготы будет зависеть от площади убежища.

■ Департамент финансов Рижского самоуправления напоминает, что для получения скидок по налогу на недвижимость большинству налогоплательщиков необходимо зарегистрировать электронный канал связи с самоуправлением.

Если владелец дома, квартиры или земли не зарегистрировал такой канал связи в 2024 году, он все еще может сделать это до 31 декабря. При этом условии ему будет предоставлена скидка за весь текущий год.

Льготу за 2025 год можно будет получить, зарегистрировав электронный канал связи до 15 декабря 2025 года (хотя, конечно, выгодней сделать это уже в 2024 году, чтобы не добиваться перерасчета).

Вы можете зарегистрировать электронный канал связи с самоуправлением одним из следующих способов:

- активировав официальный электронный адрес на портале [Latvija.gov.lv](http://Latvija.gov.lv);
- подав заявление на портале [www.eriga.lv](http://www.eriga.lv) (раздел «Налог на недвижимость», услуга «Подача электронных документов»);
- подав заявление, подписанное надежной электронной подписью, на адрес электронной почты: [pip@riga.lv](mailto:pip@riga.lv);
- отправив заявление по почте или подав его лично в учреждение по адресу ул. Терезес, 5, Рига (только по предварительной записи по телефону +37167181866). **В**

## КАКИХ ИЗМЕНЕНИЙ ОЖИДАТЬ В 2025 ГОДУ?

### При обновлении кадастровой стоимости налог на недвижимость не увеличится

**Согласно решению, принятому Сеймом, с 1 января 2025 года в Латвии будут действовать сразу две кадастровые стоимости недвижимости – фискальная и универсальная. В чем разница и как это скажется на наших платежах?**

В Министерстве юстиции пояснили, что фискальная кадастровая стоимость будет использоваться для расчета налога на недвижимость. Таким образом, выплаты по налогу на недвижимость в 2025 году не увеличатся, они по-прежнему будут рассчитываться, исходя из текущей фискальной кадастровой стоимости, которая соответствует рыночным данным 2012 года.

А вот универсальная кадастровая стоимость обеспечит более справедливую и правдивую картину стоимости недвижимости. Универсальная кадастровая стоимость определяется, исходя из ситуации на рынке недвижимости в 2022 году, и не превышает 80% среднего уровня цен. Она будет использоваться для определения платы за пользование хозяйской землей под домами, а также для других расчетов, таких как бухгалтерская и финансовая отчетность, не связанных с налогами и пошлинами.

### Что такое кадастровая стоимость?

Кадастровая стоимость – это примерная стоимость недвижимости в

денежном выражении, рассчитанная по единым принципам на всей территории Латвии. При кадастровой оценке используются только основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, такие как техническое состояние здания, площадь, отягощения и местоположение. Следует учитывать, что кадастровая стоимость конкретного объекта недвижимости может отличаться от его рыночной стоимости, особенно если данные об объекте недвижимости, зарегистрированном в кадастре, не соответствуют действительности.

### Зачем нужна кадастровая стоимость?

В Министерстве юстиции утверждают, что каждому владельцу важно знать примерную цену своей недвижимости – актуальные и достоверные кадастровые значения позволяют принимать более взвешенные решения относительно своей недвижимости не только компаниям и застройщикам, но и всем владельцам.

Универсальная кадастровая стоимость дает важную информацию о

стоимости объектов недвижимости в стране, благодаря чему государственные учреждения и органы местного самоуправления могут принимать взвешенные решения, положительно влияющие на инвестиционную привлекательность и территориальное развитие. Кадастровые значения также полезны при разработке политики и планировании – они помогают разрабатывать долгосрочные планы развития в различных областях, способствуют созданию благоприятной среды для развития страны и приводят к повышению качества жизни для всех нас.

### Почему кадастровая стоимость обновляется именно сейчас?

Нынешняя кадастровая стоимость определена на основе рыночных данных за 2012 год. Следует учитывать, что за эти более чем 10 лет на рынке недвижимости наблюдался рост цен, поэтому существующая кадастровая стоимость не может отражать объективную ситуацию. Если кадастровая стоимость не является актуальной и

### В КАДАСТРЕ КАЖДОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ БУДУТ УКАЗАНЫ ДВЕ КАДАСТРОВЫЕ СТОИМОСТИ:

#### ФИСКАЛЬНАЯ –

будет использоваться для расчета налогов и пошлин.

#### ЕЕ ИСПОЛЬЗУЮТ ДЛЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В 2025 ГОДУ.

- Уровень не поменяется.
- Отражает ситуацию на рынке недвижимости в 2012-2013 гг.

#### УНИВЕРСАЛЬНАЯ –

обеспечит справедливое представление о текущей стоимости недвижимости, будет использоваться для расчета платы за пользование хозяйской землей под домом, а также для других расчетов, не связанных с налогами и пошлинами. Например, в ситуациях, когда важна кадастровая стоимость, приближенная к рыночной.

- Отражает ситуацию на рынке недвижимости 1 июля 2022 года, не превышает **80%** от среднего уровня цен.
- Универсальная стоимость – это первый шаг развития кадастровой оценки, как условие для ее постепенного усовершенствования.



Дополнительная информация  
На портале правовых актов  
Номер дела правового акта 24-ТА-2116



достоверной, ее полезность во всех сферах значительно снижается. Поэтому кадастровую стоимость необходимо обновлять, поясняют в Государственной земельной службе.

Кадастровая стоимость в Латвии будет обновляться в несколько этапов. В ходе этого процесса будут действительны две кадастровые стоимости. **В**

# ДНЕМ – ТЕПЛО, НОЧЬЮ – ХОЛОДНО?

Температура воздуха в квартирах не должна опускаться ниже 18°C



**Илона МИЛЛЕР**

**Зимой начинается классический конфликт между жителями и домоуправлением. Одним владельцам квартир зябко («Почему мы так дорого платим за отопление, а батареи еле живые?»), другим жарко («Почему мы не можем уменьшить отопление, чтобы сэкономить на счетах?»). Разбираемся, как добиться приемлемой температуры в квартире.**

## А зачем вам тепло ночью?

– Дом, в котором я живу, обслуживает предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*. Не знаю, как у других соседей, но в моей квартире время от времени температура падает до 17 градусов, что крайне мало, мы мерзнем, – рассказывает Ольга. – А недавно *RNP* предупредило владельцев квартир, что по ночам будет еще холоднее. Нам было сказано, что домоуправление распорядилось, чтобы обслуживающее наши теплосети предприятие *Siltumserviss Rīga* уменьшало температуру отопления с 12.00 до 16.00, а также ночью (в целях экономии, конечно). Но о какой экономии может идти речь, если члены моей семьи мерзнут, а вследствие этого болеют, и мы теряем деньги на больничных и лекарствах? И кто нам возместит расходы на борьбу с сыростью и плесенью, которые появились в нашей квартире из-за низкой температуры?

## Не ниже 18 градусов!

Вопросы Ольги мы переадресовали Лиге Лапине, руководителю управления обслуживания Департамента жилья и окружающей среды Риги.

Эксперт рассказала, что в 2022 году правила Кабинета министров №907 действительно были дополнены нормой, направленной на экономию энергоресурсов.

– Пункт 25 правил гласит: «С 1 октября 2022 года по 30 апреля 2023 года управляющий жилым домом обязан отрегулировать системы отопления таким образом, чтобы температура воздуха в каждой группе помещений жилого дома не превышала 19 градусов в течение отопительного сезона – если совладельцы жилого дома или собственники квартир этого дома не приняли иное решение». Кроме того, домоуправ обязан был ориентироваться на пункт 26 этих правил, который гласит: «Если температура воздуха в группе жилых комнат в жилом доме ниже 18°C, то домоуправ может не соблюдать требование об обеспечении температуры воздуха не выше 19 градусов».

Таким образом было установлено, что даже в период энергетического кризиса минимальная температура в квартирах жилого дома должна быть не ниже +18 градусов.

– **Норма о минимальной температуре воздуха в помещениях, принятая в 2022 году, все еще в силе?**

– Нет, в текущем отопительном сезоне она уже не действует, однако до сих пор считается

разумным и обоснованным решением. Поэтому в квартире должно быть не ниже 18 градусов.

Замечу, что сообщество владельцев квартир любого дома может принять решение о том, что температура в помещениях не должна опускаться ниже другого порога, например, ниже +20 градусов. Но в этом случае жильцам надо быть готовым к увеличению расходов на отопление на 3–5% за каждый «лишний» градус.

## Спросите разрешение!

– **Кто решает, какая температура должна быть в доме во время отопительного сезона?**

– Это решение должны принять сами собственники квартир этого дома, об этом говорит Закон об управлении жилыми домами. В нем сказано, что обязанность управлять домом и поддерживать его в соответствии с требованиями нормативных актов в первую очередь возложена на собственников квартир. Но они имеют право поручить управление домом управляющему и решить, какую именно температуру отопления тот обязан им обеспечивать.

Но для исполнения закона собранию собственников квартир необходимо проголосовать за перенятие права управления домом от домоуправления.

Пока это не сделано, дом по умолчанию обслуживает муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Если говорить открыто, то управление жилыми домами не является функцией муниципалитета, и эти обязанности должны выполняться городскими властями только до тех пор, пока собственники квартир, в соответствии с Законом о приватизации государствен-

ных и муниципальных жилых домов, не переймут управление домом на себя. Если собственники квартир переняли права на управление, они имеют право решать, управлять ли домом самостоятельно или поручить управление полностью или частично выбранному ими управляющему, например, тому же *RNP*.

## Холодные ночи в холодной квартире

– **Имеет ли право домоуправление поручить компании *Siltumserviss Rīga* уменьшать температуру отопления ночью или днем?**

– Да, в неперенятом доме оно имеет право так действовать. Настройка индивидуальных тепловых узлов (ИТУ) для изменения температурного режима, а также снижения температуры в ночные часы, когда большинство жителей спит, и/или днем, когда большинство жителей не находится в квартирах, направлена на экономию финансовых средств. Но при этом температура воздуха в квартирах все равно не должна опускаться ниже 18°C. Но важно знать, что для установления такого режима отопления все равно необходимо коллективное решение собственников квартир. Без него уменьшение температуры незаконно.

– **Что делать жильцам, которые мерзнут из-за уменьшения температуры по ночам или днем в определенные часы?**

– Я советую обратиться к домоуправу с вопросом, на каком основании был изменен температурный режим. Если такое решение было принято на предыдущем собрании собственников квартир, но человек с этим решением не согласен, ему следует похлопотать о принятии другого общего решения. Для этого надо созвать собрание собственников квартир, на котором поставить вопрос о желаемом температурном режиме. Если за желаемую температуру в квартирах проголосует более половины собственников квартир, значит, домоуправление будет обязано подчиниться этому решению и установить желаемую температуру днем и ночью.

## Изменение температуры в одной квартире

– **Можно ли изменить температуру только в одной квартире? Например, все проголосовали за температуру в 18 градусов ночью, а один владелец квартиры хочет, чтобы у него было 20 градусов тепла...**

– Невозможно установить определенный температурный режим в конкретной квартире, так как настройка системы отопления устанавливается в общей (!) системе домового теплоузла.

Однако температуру воздуха в каждой квартире можно отрегулировать с помощью терморегуляторов, установленных на радиаторах. Если таких регуляторов нет, температура в квартире будет зависеть только от температуры теплоносителя в общей системе, а также от теплоизоляции квартиры.

– **О чем именно идет речь?**

– Я говорю про энергоэффективность окон, теплоизоляции потолков верхних этажей и полов нижних этажей, вентиляционной системы и т. д.

## Добро пожаловать!

– **Что делать жильцам, если в их квартире ночью температура меньше установленного минимума, то есть меньше 18 градусов?**

– Необходимо обратиться к управляющему домом, он обязан изменить ситуацию, либо объяснить, по каким техническим причинам невозможно повысить температуру. Если проблема связана с системой общего отопления, управляющий должен ее решить, но сообщество собственников квартир должно обеспечить необходимое для этого финансирование.

Например, бывает, что система отопления такая старая, что ее невозможно отрегулировать и надо менять. Жители должны собрать деньги на новую отопительную систему и не могут требовать, чтобы домоуправ вложил в ремонт свои собственные деньги.

## Тепло в каждой квартире

– **В квартире нашей читательницы температура ниже 18 градусов. Кто должен зафиксировать этот факт?**

– Так как ее дом обслуживает RNP, то замеры будет проводить предприятие *Siltumserviss Rīga*, обслуживающее теплосети клиентов муниципального домоуправления. А если RNP или другой домоуправ не отреагирует на жалобу и не организует измерение температуры в квартире, то с жалобой на него можно обратиться в наш департамент.

– **Домоуправы часто говорят, что не могут обеспечить квартирам на первом этаже нормативную температуру отопления, мол, иначе жителям верхних этажей будет жарко. С интересами кого из жителей дома управляющий обязан считаться в первую очередь?**

– Отопительные системы бывают с разными техническими решениями (с верхним или нижним распределением, однотрубная или двухтрубная система), но независимо от того, какая отопительная система стоит в вашем доме, в каждой квартире независимо от того, на каком этаже она находится, должна быть минимальная температура +18 градусов.

Если в здании используется система с верхним распределением, то в квартирах на верхних этажах будут более горячие радиаторы. Хочу заметить, что низкая температура в квартирах на первом этаже может быть вызвана не только особенностями системы отопления, но и, например, недостаточной теплоизоляцией полов в квартирах.

Клиенты рижского домоуправления *Rīgas patsīvaldnieks* должны сообщать о про-

блемах с отоплением по бесплатному телефону предприятия *Siltumserviss Rīga* – 80000610.

## Внимание, ведутся замеры!

– После жалобы на холод в квартире домоуправление прислало мастера для совершения замеров. Где именно он должен измерить температуру, чтобы подтвердить или опровергнуть жалобу жителей?

– Температуру надо измерить во всех помещениях квартиры. В каждом из них она не должна быть ниже +18°C.

– **Что должен делать домоуправ, если в коридоре 18 градусов, а в комнате, например, 15 градусов?**

– Он должен выяснить причины слишком низкой температуры и устранить их или предоставить объяснение, почему устранить проблему невозможно.

– **Где именно должны проводиться температурные измерения? У потолка? У пола? На уровне стола?**

– Измерения проводятся в нескольких местах, при этом основное измерение проводится на уровне верхней части тела человека (обычно на уровне 1,2–1,5 метра от пола), так как температура у потолка всегда выше, чем у пола.

– **Обязан ли владелец квартиры после измерения подписать акт о том, какая температура зафиксирована в его квартире?**

– Это не обязательно. Факт низкой температуры в квартире подтверждается документом, подписанным квалифицированным специалистом, а также проведением измерений с использованием сертифицированного измерительного оборудования.

– **Что нужно делать владельцу холодной квартиры после измерения температуры?**

– Ему самому ничего не надо делать. А вот его домоуправ обязан немедленно начать действовать для выяснения и устранения причин проблемы. Если технически невозможно оперативно устранить проблему (например, заменить циркуляционный насос), то надо запросить у владельцев квартиры финансирование на эти работы.

## «А нам жарко!»

– **Кто обязан отрегулировать отопление так, чтобы в квартире было не менее 18 градусов?**

– Это обязательство лежит как на управляющем домом, так и на собственнике квартиры.

– **Как собственник может отрегулировать температуру?**

– С помощью терморегуляторов, если они установлены на отопительных приборах.

– **Может ли быть так, что после регулировки отопления в одной квартире будет 18 градусов, а в другой, например, 22 градуса?**

**В квартирах домов, которые обслуживает предприятие RNP, должно быть не менее 18 градусов и не больше 22. И только если сообщество владельцев квартир приняло решение о снижении температуры, RNP может отдать компании Siltumserviss Rīga распоряжение о снижении температуры в определенное время.**

**Если в доме большинством голосов было принято решение о снижении температуры, значит, оно распространяется на всех владельцев квартир в доме.**

– Да, это возможно, и чаще всего так и происходит. Для того, чтобы обеспечить возможность установить комфортную температуру в квартире и учитывать потребляемое тепло для расчетов, необходимо провести реконструкцию системы отопления, что обычно происходит вместе с ремонтом здания. Но многие собственники квартир заменили радиаторы по своему усмотрению, без соответствующего проекта, это ухудшило работу уже спроектированной и установленной системы отопления.

Комфортная температура в квартире находится в пределах 20–22°C. Технически невозможно добиться одинаковой температуры в квартирах, регулируя только общую систему отопления, поэтому систему отопления по идее нужно реконструировать, установив терморегуляторы в каждой квартире, чтобы можно было регулировать температуру в квартире в соответствии с желаемым уровнем комфорта.

– **Некоторые люди плохо переносят жару. К кому надо обратиться, если в твоей квартире, например, +25 градусов, и тебе это мешает?**

– В этом случае, как и в случае с пониженной температурой, нужно обратиться к управляющему домом.

– **Есть ли у домоуправа право принимать решение о снижении температуры в квартирах без разрешения собственников квартир?**

– Управляющий реагирует на жалобы собственников квартир о недостаточной или слишком высокой температуре, изменяя параметры теплоузла, пока система не будет отрегулирована таким образом, чтобы обеспечить необходимую температуру. Если система отопления здания не сбалансирована и температура в квартирах сильно различается, решающим является температура в самой холодной квартире.

## RNP: нужно решение дома

Представительница RNP Эвия Пасталнице рассказала, что в квартирах домов, которые обслуживает предприятие, должно быть не менее 18 градусов и не больше 22. И только если сообщество владельцев квартир приняло решение о снижении температуры, RNP может отдать компании *Siltumserviss Rīga* распоряжение о снижении температуры в определенное время.

– Кабинет министров не устанавливает минимальную температуру, которая должна быть в жилых помещениях зимой. Конкретную температуру определяют владельцы квартир общим решением. Ни RNP, ни *Siltumserviss Rīga* не снижают температуру отопления ни в одном доме без решения представителей самого дома. Это означает, что владельцы квартир должны вместе решить, что они хотят снизить расходы на отопление, договорившись о снижении температуры в определенное время. Чтобы это стало возможным, в отопительном приборе здания необходимо установить современный блок управления, который позволяет устанавливать две различные температуры: ночную и дневную.

– **В квартире нашей читательницы температура воздуха менее 18 градусов. Что ей делать?**

– Об этом надо сообщить нам на сайте *e-parvaldnieks.lv* или в мобильном приложении RNP, либо позвонив на бесплатную информационную линию. Затем специалист RNP вместе со специалистом предприятия *Siltumserviss Rīga* осмотрит квартиру, составит отчет о температурном режиме и найдет решение проблемы.

– **Что делать жителям, которые слышат разговоры о снижении температуры, но не хотят снижать температуру ночью или днем в определенное время?**

– Если в доме большинством голосов было принято решение о снижении температуры, значит, оно распространяется на всех владельцев квартир в доме. Однако, если жилец хочет, чтобы температура в его квартире была выше, он может использовать дополнительные нагревательные приборы. Если этого желают несколько жильцов, можно повторно обсудить этот вопрос и принять новое решение сообщества.

– **В каком помещении квартиры будет произведен замер температуры?**

– Замеры производятся в комнате с более низкой комнатной температурой, то есть в той комнате, на которую поступила жалоба. Измеряется температура стояков отопления (температура обратки, температура подачи), поверхности радиаторов (равномерность температуры сверху и снизу). Теплопотери измеряются у потолка, пола, окон и дверей. После проведения измерения владелец квартиры должен подписать отчет об измерении температуры.

– **Кто обязан отрегулировать отопление таким образом, чтобы в квартире было не менее 18 градусов?**

– Настроить систему отопления не так просто. Необходимо осмотреть каждую квартиру, чтобы понять распределение температуры в помещении. Главная цель – уменьшить подачу тепла к радиаторам тех квартир, где самая высокая температура, и направить его в квартиры, где самая низкая температура. Этого можно достичь, установив в квартирах терморегуляторы, чтобы уменьшить подачу тепла на радиаторы.

Замечу, что в 90% случаев в домах, которые обслуживает RNP, подача тепла идет сверху вниз. Соответственно, на первом этаже температура теплоносителя будет самой низкой, а на верхнем – самой высокой. Потери тепла происходят как в подвале, так и на чердаке. В основном на отопление жалуются жильцы первого этажа, поскольку они не получают достаточно тепла. В этих случаях, если подвал не утеплен или система отопления не отрегулирована (путем установки терморегуляторов на радиаторы), температура теплоносителя должна быть повышена.

На неравномерную работу системы отопления дома (когда в одной квартире жарко, в другой холодно) влияют и действия некоторых владельцев квартир. Для того, чтобы в их квартире была комфортная температура, они устанавливают радиаторы большего размера, которые не соответствуют теплопотерям помещения, и это нарушает всю систему подачи тепла дому. **В**

# ВЫВОДИМ СОСЕДЕЙ НА ЧИСТУЮ ВОДУ!

**Жители многоквартирных домов жалуются на кражу электричества: как действовать?**

О. БЛУКИС

«Как действовать, если есть подозрение, что кто-то подключился к счетчику электроэнергии?» спрашивает рижанин Евгений. История стара, как мир, однако единой инструкции на случай такого воровства не существует до сих пор.

О случаях преднамеренного или случайного воровства электричества рассказывают многие наши читатели и пользователи социальных сетей.



«В таком случае нужно выключить дома все электроприборы и посмотреть, фиксирует ли счетчик электроэнергии потребление. Если прибор «моргает», значит, надо искать незаконное подключение, – советует Дмитрий Татульченков. – Для этого выключайте автоматы по одному и смотрите на потребление. Когда счетчик перестанет крутиться, значит, вы нашли ветку, на которой имеется утечка. После этого вызывайте электрика, который пройдет по всей проводке и вычислит конкретный провод. Но сразу скажу, что не всегда лишнее потребление гово-

рит именно о воровстве света. Бывает, просто произошло замыкание в стене и поврежденная проводка греет стену, мотая электричество».



Наталья Пелипенко рассказывает, что несколько лет назад также столкнулась с воровством электричества: «Мы как раз квартиру поменяли и удивились тому, как выросли счета за электричество. Помню, тогда мы все списали на наличие электроплиты. Но через пару лет соседи переехали, после чего наше потребление электричества резко стало меньше. Потом только выяснилось, что у соседки сын по образованию был электриком. А соседка эта очень даже с нами дружила, мы ее котов ходили кормить, когда она уезжала. В голове не укладывается, но факт».



Янис считает, что в отдельных многоквартирных домах подключения к свету перепутаны уже на стадии строительства: «Представьте себе панельный дом, в коридоре имеется одно отверстие в панели для розеток и в наш коридор, и к соседям. Когда мы делали ремонт и отсоединили провода, прибежали соседи с жалобой – мол, мы их тоже зацепили, у них ток пропал. Когда мы разобрались в проводах, то обнаружили, что к нашему проводу были запитаны и соседские коридорные розетки. Подозреваю, что путаницу допустили электрики, которые протягивали эти провода по всему дому».

Кстати, совет отключить автоматы действительно работает. Марина Нуркина рассказывает, что во время ремонта электрик обнаружил, что соседи незаконно подсоединились к проводке в ее квартире. «Электрик обрезал этот левый провод, – смеется Марина, – и соседи тут же прибежали с жалобой, что из-за нашего ремонта у них пропал свет в коридоре. Так что совет отключить в квартире электричество на неопределенный срок, например, на время короткого отпуска, я считаю дельным, это поможет выявить факт воровства».



У Ольги Крючковой положительный опыт сотрудничества с предприятием *Sadales tīkls*: «У нас реально воровали электроэнергию. Обнаружилось это, когда мы из-за высокого потребления вызвали специалистов *Sadales tīkls* проверить счетчики. Соседу-вору выписали штраф, а нам сделали перерасчет».

В свою очередь, Станислав из Риги уже много лет не может вывести соседей на чистую воду: «Живу в панельном доме, где на две квартиры в стене имеются сквозные отверстия для розеток. Надо сказать, что несколько лет назад у меня за стенкой жили алкаши. За долги им сняли счетчик, но свет у них продолжал гореть. В итоге я заметил, что у меня выросло потребление

электроэнергии. Стал разбираться, расковырял розетку и перенес ее в другое место, а старое место замуровал – и чтобы не слышно было, и чтобы проблему исключить».

Но дело в том, что сосед, профессиональный электрик, хоть и стал алкоголиком, скорее всего, квалификацию не потерял и где-то в стене подключился к моим проводам. Позже их вывели, заехали в квартиру новые жильцы. И тут я заметил: у соседей стиралка работает или еще какой-нибудь мощный прибор, у меня люстра начинает мигать».

Однажды ночью, в три часа, я выключил автомат. Буквально через секунду сосед выбежал посмотреть, что случилось. Спросил: «Что такое?». Я ему спокойно отвечаю: «А что, в чем проблема?». И тут он понял, что спалился, быстро закрыл дверь».

В общем, в соседней квартире явно есть «волшебная розетка», через которую чужие люди подключают свои приборы и пользуются электричеством за мой счет. И доказать ничего невозможно».



Как сообщили на предприятии *Sadales tīkls*, в первую очередь владелец квартиры должен жаловаться на кражу электроэнергии в свое домоуправление с просьбой прислать электрика для обследования (возможно, это будет платная услуга, ведь провода от счетчика до квартиры считаются собственностью самого квартировладельца).

Если подозрение о воровстве подтвердится, необходимо получить заключение сертифицированного электрика и подать заявление в полицию».

В отдельных случаях можно искать помощи у компании *Sadales tīkls*. Однако она отвечает за электропроводку только до ввода в дом, то есть до общего распределительного шкафа, который обычно находится в подвале или вообще вне дома. **B**

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



Попробуй себя  
в игре в шашки!

Занятия на русском языке проводит тренер Аркадий Берсонс

Занятия в удобном зале по ул. Э.Беньяминяса, 5 (бывшая ул. Гоголя, 5)

Первое занятие бесплатно!

Больше информации по телефону 29267899