

# Делаем ВМЕСТЕ!

## «ГОДАМИ НЕ ПОЛУЧАЛИ ПОМОЩИ...»

Как рижский дом судится с домоуправлением  
по вопросу потерь воды?

Стр. 10–11

## ПО ДИВАНУ ПОМОЙКА ПЛАЧЕТ

Выбрасываем крупногабаритный мусор:  
куда, как и кто будет платить?

Стр. 12

№11 (195), ноябрь 2024

[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ДЕНЬГИ ДОСТУПНЫ ВСЕМ

Как получить  
от Рижской думы  
**31 500 евро**  
на ремонт дома?  
**Личный опыт  
жителей!**

Стр. 4



Стр. 2–3

## А ЗАПЛАТИТЬ ПРИДЕТСЯ!

Изменения в Законе о квартирной собственности:  
должники больше не смогут продать квартиру



# КТО ЗА ВСЕ ЗАПЛАТИТ?

Впредь при покупке квартиры важно будет убедиться, что за ней нет задолженности

Марина МАТРОНИНА

На днях Кабинет министров поддержал поправки к Закону о квартирной собственности и Закону об управлении жилыми домами, которые предусматривают введение совершенно нового для Латвии принципа «долг следует за квартирой». Что об этом нужно знать даже тем, кто честно оплачивает все коммунальные услуги?

В Минэкономике поясняют, что законопроект разработан в целях защиты законных интересов сообщества собственников квартир, а также управляющих жилыми домами и поставщиков коммунальных услуг. Защищать их будут от действий недобросовестных собственников квартир, которые не оплачивают квартирные счета, причем остаются в долгу не только перед домоуправлением, но и перед всем домом, поскольку не вносят даже накопления в общий ремонтный фонд.

Заодно законопроект определяет круг прав и обязанностей тех лиц, которые собираются купить квартиру у владельца-должника.

На данный момент в Латвии действует такой порядок: за оплату счетов домоуправления отвечает сам владелец квартиры. Он должен рассчитываться с обслуживающей организацией за ее работу, а также исправно покрывать стоимость отопления, воды и вывоза мусора.

**Владелец квартиры не должен уклоняться также от уплаты взносов в общий накопительный фонд дома.**

На бумаге все гладко, а вот на практике возникают ситуации, когда собственник квартиры месяцами, а то и годами не оплачивает счета домоуправления, а потом продает квартиру. Таким образом он остается должен не только за те услуги, которые сам использовал, например, за воду и отопление, но и за услуги, которые нужны для обслуживания всего дома – общее электричество, вывоз мусора и тому подобное.

Остальные жители согласно букве закона не несут ответственности за долги одного такого недобросовестного соседа, поэтому не должны покрывать его неуплату. Но на практике нередко домоуправление и поставщики требуют у жителей выделить на эти цели часть общих средств, накопленных на ремонт дома.

Проблема в том, что реальным-то должником является конкретный человек, но в глазах поставщиков коммунальных услуг, например, тех же теплосетей, долг все-таки числится сразу за всем домом. Следовательно, крупные долги одного человека могут привести к тому, что без конкретной услуги останется весь дом.

**На данный момент в Риге имеется четыре дома, в которых до сих пор не подключено отопление из-за больших долгов отдельных жителей.**

Беда в том, что все усилия домоуправления или сообщества собственников квартир в такой ситуации не приносят результата. Как бы ни старался управляющий добиться, чтобы должник оплатил счета, в том числе через суд, тот уходит от ответственности. Такой неплательщик просто продает квартиру (или ее отнимает банк), и у него не остается имущества, на которое можно было бы обратить взыскание долга.

Особенно большие проблемы возникают с квартирами в ипотеке. Ведь в этом случае недвижимость заложена в банке, и именно банк имеет право первым выставить ее на аукцион в случае, если человек не платит по кредиту. При этом денег в лучшем случае хватает на оплату ипотечной задолженности неплательщика, а вот на покрытие коммунальных долгов остаются в лучшем случае 5%.

**Важно понимать: при нынешних законах новый собственник квартиры не перенимает долги прежнего квартировладельца. Это делает взыскание задолженности очень сложным, да что там – практически невозможным.**

Учитывая сложившуюся ситуацию, Минэкономике предлагает сбалансировать права старого и нового владельца квартиры, а также всех



остальных жителей конкретного дома таким образом, чтобы не возникало ситуаций, когда задолженность одного собственника квартиры лишает его соседей возможности получать коммунальные услуги.

Как уже говорилось, долги одного собственника квартиры, по сути, увеличивают общую задолженность жилого дома, что повышает риск отключения одной из услуг всем жильцам, в том числе добросовестным.

На данный момент законами предусмотрено, что поставщик тепла имеет право не подключить отопление в случае, если общая задолженность дома превысит 20% от общей стоимости теплоэнергии, полученной домом за последние 12 месяцев, или если домоуправление не начало работать с должником.

Такая ситуация создает серьезные риски: жители болеют в холодных квартирах, дома разрушаются от сырости, и все это – результат бездействия должника. Кроме того, из-за недисциплинированности отдельных жителей в накопительный фонд дома поступает меньше средств, чем запланировано, и это мешает управляющему вовремя организовать ремонтные работы.

**Если человек не оплачивает квартирные счета, то он ведет себя нелояльно по отношению ко всем собственникам квартир своего дома. Его частный долг отрицательно влияет на состояние общего имущества.**

Уже сегодня возникают ситуации, когда по вине одного-двух должников дома рискуют остаться без коммунальных услуг или вообще без обслуживания. Чтобы такое не произошло, владельцы квартир вместе с домоуправлением вынуждены искать экстренные способы погасить соседские долги.

В результате честные жители вынуждены либо прямо выплатить долги соседа, приняв решение выделить на это средства из общего накопительного фонда или даже взять на эти цели общий кредит, или же оплачивают этот долг косвенно, соглашаясь на общее повышение платы за обслу-

живание дома. В этом случае управляющий часть полученной прибыли направляет на погашение долга.

**Погашение чужих долгов особенно затруднительно для небольших жилых домов, а также домов, находящихся под управлением товарищества, образованного собственниками жилого дома. В таких случаях у жилого дома может не хватить средств в накопительном фонде (или у него вообще нет накопительного фонда).**

А у небольшой управляющей компании может не оказаться других собственных средств, которые можно было бы направить на погашение долгов, что подвергает жилой дом еще большему риску отключения коммунальных услуг.

Как видно, на практике владельцы квартир и домоуправления ищут

**Жители болеют в холодных квартирах, дома разрушаются от сырости, и все это – результат бездействия должника.**

альтернативные варианты решения проблем. Однако от этого в первую очередь страдают как добросовестные собственники квартир, так и сам жилой дом, поскольку накопленные им финансовые ресурсы направляются на погашение долгов, а не на ремонт и благоустройство.

Когда сообщество собственников квартир погашает долги другого собственника квартиры, у честных жителей пропадает всякая мотивация участвовать в благоустройстве и ремонте дома. Ведь они видят, что их деньги направляются совсем не на те цели, на какие были собраны.

■ ■ ■

О характере проблемы также свидетельствуют данные о размерах долгов, накопленных жителями Латвии.

Например, по данным, представленным в Министерстве экономики крупнейшим домоуправлением Латвии, можно сделать вывод, что в 2021 году было совершено 5009 сделок, повлекших за собой смену собственника квартиры. Только в мае и июне 2021 года было совершено 912 таких сделок, причем в 7% случаев продавалась квартира, за которой числился долг. Всего за проданными квартирами накопилось более 36 000 евро долга. Старые владельцы погасили свою задолженность перед домоуправлением только в 1/3 случаев. Выходит, что только за два месяца 2021 года баланс рижских домов пополнился практически невозвратными долгами на сумму 24 000 евро.

■ ■ ■

Министерство экономики решило, что пора менять сам принцип учета долгов. Теперь предлагается закрепить неуплату не за конкретным должником, а за квартирой. Принцип

«долг следует за квартирой» по умолчанию означает, что новый собственник покупает недвижимость вместе с долгом.

**Правда, сумма старого долга будет ограничена. Новый хозяин квартиры будет отвечать только по тем долгам, которые его предшественник наделал за последний год перед продажей или другим видом отчуждения недвижимости.**

Есть у предложения Министерства экономики и другие нюансы. Например, подразумевается, что покупатель и продавец смогут свободно договориться о том, кто же из них будет выплачивать долг. Если такой договоренности нет, то будет считаться, что за долг отвечает новый собственник квартиры. Правда, он сможет подать иск в суд на своего предшественника и требовать, чтобы тот все-таки погасил свою задолженность, но чаще всего это будет бесполезно.

■ ■ ■

В предложении Министерства экономики есть положительные стороны как для покупателя, так и для должника и его соседей.

У коммунальных служб и домоуправления возрастут шансы на взыскание долгов. Честным собственникам квартир больше не придется платить за соседей. К тому же для дома снизится риск встретить зиму без отопления.

Но все-таки покупатели квартир должны будут проявлять сугубую бдительность. Если раньше они не отвечали за долги прежних квартировладельцев, то теперь перед оформлением сделки приобретателю хорошо бы убедиться, что продавец

за последний год не наделал крупных коммунальных долгов.

В определенном смысле закон защитит покупателя квартиры от непомерных рисков. Ведь в худшем случае тому придется отвечать за долги, сделанные не позже, чем за 12 месяцев до приобретения недвижимости.

**Кроме того, покупатель может заключить с продавцом договор, указав, что за долги будет отвечать именно старый квартировладелец. Но тут важно понимать, что наличие такого договора не защитит покупателя от ответственности, если прежний собственник решит нарушить обязательства и просто не заплатит свои долги.**

■ ■ ■

В идеальном случае покупателю, который присмотрел квартиру с долгом, следовало бы заключить с продавцом договор о его оплате в форме нотариального соглашения, который позволит взыскать долг без долгих судов.

Еще один выход - при покупке квартиры договориться о снижении ее стоимости на сумму долга. В таком случае приобретатель сможет использовать сэкономленные средства на то, чтобы погасить старый долг.

**Важно знать, что долги за пользование хозяйской землей под домом на нового владельца квартиры не перейдут. Они просто не являются предметом нового законопроекта.**

И последнее. Для того, чтобы новый порядок вступил в силу, его еще должен утвердить Сейм. **К**

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

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



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

Радаторы «**KERMI**» Германия  
Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики  
Поверка – Установка – Замена  
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967  
ул. Кандавас, 41а, Рига

скидка 25% от цены в магазине!

## ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- Рижская социальная помощь:
  - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
  - Территориальный центр **Avotī**, ул. Авоту, 31. к-2
  - Территориальный центр **Bolderāja**, ул. Межрозишу, 43
  - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
  - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Иерикю, 26
  - Территориальный центр **Pļavnieki**, ул. Салнас, 2
  - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
  - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs**:
  - ул. Эмилияс Беньяминяса, 5, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 19 декабря**

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO

projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377

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

Тираж: 20 000

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

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

Читайте больше на портале коммунальных новостей **vmeste.lv!**

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

В будущем мы будем делать тематические выпуски.

За остальными новостями следите на нашем портале **vmeste.lv**.

Как следить за нашими важнейшими публикациями в **Facebook?**

Подписывайтесь на нашу страницу!



# КАК ПОЛУЧИТЬ 31 500 ЕВРО НА РЕМОНТ?

## Самоуправление грозило разрушающемуся дому 15-кратным повышением налога на недвижимость, но жители нашли выход!

Марина МАТРОНИНА

**Многие жители жалуются на плохое состояние своих домов, но многие ли знают, что им доступно софинансирование Рижской думы на ремонтные работы? Дом по ул. Скарню, 7 в самом сердце Старой Риги за два года получил от самоуправления два гранта на 31 500 евро и собирается претендовать на третий.**

**«Наш дом признали развалюхой...»**

В 2023 году жители ул. Скарню, 7 при помощи своего домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* организовали ремонт одного фасада своего дома, а в этом году отремонтировали второй. Правда, это было бы невозможно без помощи обслуживающей организации и Рижской думы, рассказывает старший по дому Юрис:

– Ранее наш дом обслуживало другое домоуправление, и мы сталкивались с большими проблемами. Дошло до того, что получили предупреждение Департамента собственности Рижской думы о признании нашего дома деградировавшим строением. Самоуправление требовало срочно привести дом в порядок, в противном случае нам грозило 15-кратное повышение налога на недвижимость.

Дом по ул. Скарню, 7 расположен в самом центре Старой Риги. Кадастровая стоимость недвижимости в этом районе заведомо высока. Следовательно, владельца каждой квартиры ждали многотысячные налоговые наказания.

Подсчитав возможные убытки, жители поняли, что необходимо срочно действовать.

**Пора менять управляющего**

– В нашем доме всего 17 отдельных собственников, из которых 14 – квартиры, а еще три – коммерческие помещения, – говорит Юрис. – Конечно, многие собственники сдают свои квадратные метры и сами по этому адресу не живут. Но когда они узнали о будущем повышении налога на недвижимость, то фактически никто не отклонился от участия в обсуждении.

Сначала жители решили написать в свое домоуправление и понять, чем оно может помочь в беде. Однако понимания здесь Юрис не нашел:

– Наше письмо через правдома попало не на стол к руководству, а в юридический отдел, где и пролежало почти полгода без всякого движения. Я пришел к соседям и сказал: «Не знаю, что дальше делать... Наверное, нужно менять управляющего».

**Спас мудрый совет**

С этой идеей Юрис отправился на консультацию в Рижскую ассоциацию управляющих. Получив информацию, жители проголосовали за переход к компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Руководство домоуправления участвовало в нашем собрании. Уже тогда мы получили исчерпывающую информацию о том, как можно отремонтировать дом и избежать повышения налога, – рассказывает старший по дому.

**– Предполагали ли вы, что Рижское самоуправление поддержит вас финансово?**

– Нет, о программе софинансирования ремонта фасадов жилых домов мы тогда ничего не знали. О ней нам рассказали только позже, когда мы начали сотрудничать с архитектурным бюро. Тут же нам посоветовали разделить ремонт фасада на три этапа и каждый год восстанавливать по одной стене дома. Это позволило нам уже два раза подавать заявки на софинансирование Рижской думы. Считаю это очень справедливым! Ведь наш дом маленький, самим нам такие расходы не потянуть.

**Главное – правильно оформить документы**

С оформлением документов на участие в программе жителям помог директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs* Александр Саковский и его команда.

**– Александр, сложно ли владельцам квартир получить деньги от Рижского самоуправления?**

– Для этого достаточно соблюдать процедуру участия в программе, которая описана в правилах Рижской думы, все необходимые пояснения имеются на сайте [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv). Если говорить в целом, то представители дома должны заполнить бланки и подать документы, а также правильно оформить общее голосование жителей и техническую документацию. Ничего сложного в этом нет, но надо понимать, как именно это делать правильно. Например, в случае с домом по ул. Скарню, 7 мы получили большую



поддержку от Управления приведения в порядок домов Рижского самоуправления.

**– Сами жители могут справиться с оформлением такого запроса или нужна помощь управляющего?**

– Да, если в доме есть товарищество, и собственники квартир проголосовали за полномочия товарищества запросить софинансирование, то дом может справиться и самостоятельно. Но надо понимать, что деньги от самоуправления поступят только по окончании работ. Значит, жители сначала должны найти финансирование своими силами, а это немалые средства. Например, в доме по ул. Скарню, 7 первый этап фасадных работ стоил 66,5 тысяч евро, а второй этап – 49 тысяч евро. Стоимость третьего этапа еще неизвестна. В целом жителям надо будет вложить в ремонт около 150 000 евро. Понятно, что таких больших средств в накопительном фонде дома, как правило, нет. Жители должны интересоваться у своего домоуправления, как оно может им помочь на первом этапе, пока самоуправление еще не перечислило софинансирование.

**– Правильно ли я понимаю, что Рига покрывает до четверти стоимости ремонтных работ в домах?**

– Я бы не сказал однозначно, что это треть или пятая часть... У каждой программы Рижской думы, а их с 2024 года стало уже много, максимальное финансирование ограничивается 30 000 евро. Но это максимально доступная сумма, реальный же размер гранта зависит от стоимости работ, от наличия в доме коммерческих помещений и так далее. Но в любом случае, если все документы будут оформлены правильно, самоуправление выделит дому положенную ему поддержку.

**Где искать деньги?**

Итак, на сегодняшний день ремонт стен дома по ул. Скарню, 7 стоил жителям уже более 110 тысяч евро, софинансирование же самоуправления составило примерно 31 500 евро. Где жители взяли недостающие средства, чтобы заплатить строителям?

– Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* выделило нам заем на очень выгодных условиях, – поясняет старший по дому. – Жители ежемесячно выплачивают часть этого кредита.

**– И сколько жители сейчас платят, чтобы покрыть заем?**

– По договору с домоуправлением, мы можем возвращать деньги постепенно в течение трех лет. Дополнительные платежи составляют около 1,50 евро за квадратный метр.

**«Наша функция – помощь жителям»**

Представитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка рассказал, что это

не первый случай, когда предприятие помогает жителям организовать ремонтные работы сразу, а расплачиваться за них в будущем:

– Когда много лет назад мы создавали свое предприятие, то четко понимали, что должны будем поддерживать жителей как займами, так и разными нестандартными решениями. Например, когда Юрис и его соседи обратились к нам за помощью, мы рассматривали для них вариант полной реновации. Но оказалось, что в результате утепления дом не может достичь необходимой энергоэффективности, а значит, не может и претендовать на участие в программе *Altum* (по которой жители могут получить до 50% софинансирования утеплительных и ремонтных работ от государства). Это связано с тем, что дом находится в Старой Риге, где государство и самоуправление выдвигают особые требования к внешнему виду домов.

Продолжая искать выход из ситуации, мы предложили жителям организовать поэтапный ремонт фасада и участие в программе софинансирования Рижской думы. У нас накоплен серьезный опыт в этом направлении, есть специальный отдел, который готовит подобные заявки.

Также мы сами поняли кредитную линию *Altum*, которую владельцы квартир могут использовать для финансирования ремонтных работ на основании протокола общего собрания. В таком случае мы определяем стоимость работ и сразу полностью рассчитываемся со строителями, жители же могут возвращать заем постепенно.

**«Главное – это воля владельцев квартир!»**

Готово ли предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* помочь другим домам в плохом состоянии, которые, не исключено, уже получили от самоуправления предупреждения о возможном повышении налога на недвижимость? Александр Саковский говорит, что сложности в этом нет.

– Любому дому, который находится под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs*, мы поможем подать документы на участие в программе софинансирования ремонтных работ Рижской думы. Домам других управляющих мы помогаем консультациями.

**– Как быстро дом может получить софинансирование на ремонт, если работы нужны срочно?**

– Все зависит от того, какая техническая документация уже имеется у дома. Главные документы, это акт технического обследования и разработанный на его базе проект восстановления дома. Если такой документации нет, то на ее изготовление может уйти до года. Точный срок зависит от того, в каком состоянии находится сам дом. Но главное – воля владельцев квартир. Если они едины в своем решении спасти дом, то ничего невозможного нет. **B**

# «В РАЙОНЕ СТАНЕТ БОЛЬШЕ ПОРЯДКА!»

Домоуправление помогло жителям Болдераи получить современную мусорную площадку с подземными контейнерами от компании *Clean R*

А. ШЕВЧЕНКО

В октябре в рижском районе Болдерая закончился важный для жителей проект: была создана большая площадка для мусора с подземными контейнерами. «Мы ждали этого три года, - рассказал старший по дому по ул. Лемешу, 17 Вячеслав Кузин. - Очень рады, что при помощи компании *Clean R* и нашего домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* строительство удалось выполнить».

## Затапливало водой, мусор плавал в лужах

Старая мусорная площадка в квартале ул. Лемешу и ул. Гобас имела дурную славу. Пользовались ею семь или восемь многоквартирных домов, на площадке было грязно, ее затапливало дождевой водой.

– Контейнеры стояли в нише, ливневая канализация практически не работала, поскольку была забита мусором, - рассказывает Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. - И вот представьте - огромная лужа, к мусорным бакам не подойти. Конечно, люди бросали отходы прямо на газоне и на дороге.

## «Не описать словами этот хаос!»

Проблема усугублялась тем, что площадку использовали дома под обслуживанием разных домоуправлений, которым непросто было найти общий язык по вопросам благоустройства.

– В последнее время на площадке стояли огромные контейнеры на пять тонн мусора каждый, - вспоминает дворник Надежда. - Не передать словами, какой здесь был хаос и грязь. К тому же мусор на площадку подкидывали и жители других домов, которые не имели права пользоваться нашими контейнерами.

## Общий вид только ухудшался

Временное решение было найдено в том, что бы ликвидировать старую площадку и поставить индивидуальные мусорники у каждого дома в ми-

крорайоне. С одной стороны, жителям стало удобней: не надо далеко носить пакеты с отходами. С другой стороны, общий вид района сразу ухудшился. Ведь куда ни кинь взгляд, везде видишь желтые, зеленые и коричневые мусорные баки.

– Было понятно, что оставлять это так нельзя, - говорит Вячеслав Кузин, уполномоченный представитель дома по ул. Лемешу, 17. - Мы начали узнавать, как построить приличную мусорную площадку.

## Идеальная площадка жителям не по карману

По словам Александра Саковского, домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* по заданию жителей начало работать над проектом:

– Сначала был заказан проект городской мусорной площадки, соответствующей всем современным требованиям. У архитектора получилось придумать образцовую площадку под навесом, с освещением и видеонаблюдением. Думаю, именно такие площадки очень украсили бы Ригу и помогли бы решить проблему с подбрасыванием мусора.

Но подсчеты показали, что стоимость строительства такого мусорного плаца превысила бы 70 000 евро. Хотя площадка должна была обслуживать сразу четыре дома Болдераи, затраты все равно были неоправданно высоки.

– Жители просто не согласились бы вложить общие накопления в такой дорогостоящий проект, - признался Вячеслав Кузин.

## «Давайте попробуем подать заявку!»

Пришлось искать альтернативные варианты. Как вспоминает Кузин, в начале 2023 года он прочитал в газете «Делаем вместе!» информа-



цию о новой программе оператора по вывозу мусорных отходов *Clean R*. Предприятие сообщило о своей готовности бесплатно построить в Риге сто площадок с подземными мусорными контейнерами большой вместимости.

– Я пришел к администрации нашего домоуправления и сказал: «Давайте попробуем подать заявку!» - говорит старший по дому. - Дело немедленно стронулось с места, и вот наша площадка готова. Считаю, что это послужит во благо всему нашему микрорайону.

**Александр Саковский рассказывает, что для строительства площадки нужно было найти подходящее место. С этим помогла Рижская дума, выделившая участок земли в аренду на срок в пять лет с правом продления.**

## Так будет еще дешевле

А еще Вячеслав Кузин мечтает, что новой площадкой будут пользоваться не только четыре дома под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs*, но и соседние дома, которыми управляют другие предприятия. Таким образом вывоз мусора будет обходиться еще дешевле. Да и вопрос с нечестными жителями, подбрасывающими отходы к чужим контейнерам, будет практически решен.

**На новой площадке расположены два огромных контейнера для смешанного мусора, один - для картона и пластика, один - для пищевых отходов.**

## Сколько стоило?

Интересен вопрос о расходах, которые жители понесли на строительство площадки.

– Поскольку это проект компании *Clean R*, то владельцам квартир не пришлось платить ни за проектирование работ, ни за контейнеры и их установку, - поясняет Александр Саковский.

Однако представители собственников квартир решили, что площадка должна быть не только удобной, но и красивой, поэтому пошли на дополнительные расходы и оплатили устройство брусчатки на подъездных путях и установку забора. Эти расходы в размере примерно 10 000 евро разделили между четырьмя домами.

**В будущем на площадке планируется установить камеры видеонаблюдения.**

– Жители очень ждали открытия новой площадки, - признается Вячеслав Кузин. - Предполагается, что собственник каждой квартиры получит свой ключ от калитки. Я надеюсь, что мы будем пользоваться новыми контейнерами аккуратно и теперь в нашем районе станет больше порядка. **В**



Александр Саковский, директор по развитию RNA



Игорь Трубка, представитель RNA, и Вячеслав Кузин, уполномоченный представитель дома по ул. Лемешу, 17

# НЕ ОСТАВЛЯЙТЕ КЛЮЧ В ЗАМКЕ!

## Эпидемия краж: преступники нагло взламывают десятки квартир по всей Риге!

Лиене ВАРГА

**В Риге снова заговорили о ворах, которые по ночам вскрывают квартиры прямо в присутствии хозяев. Одни пострадавшие сообщают, что отделались легким испугом, поскольку негодяев спугнула собака или те не справились со сложным замком. Другие же не только лишились ценного имущества, но и были отравлены неким усыпляющим газом.**

### Не оставляйте ключи в замках

Рижанин Максим Сайботалов опубликовал в Фейсбуке пугающую информацию:

«Ночью по лестничным клеткам нашего района ходит «крыса», – написал мужчина в сообществе «Плявниеки», объединяющем жителей одноименного рижского района. – Этот человек проверяет, не оставил ли хозяин ключ в замочной скважине (внутри квартиры). Хорошо, если жилец спит чутко и подлетает к двери после первого поворота ключа, как я этой ночью. Иначе, со слов представителей полиции, мразь проникает в квартиру и подчищает все, что лежит в коридоре. Поэтому, соседи, не оставляйте ключи в замках».

Максим предположил, что преступник сам из района Плявниеки и подобные обходы выполняет регулярно. Вероятно, он даже состоит в группе микрорайона в социальной сети Фейсбук.

«Если ты читаешь этот пост, то знай: в следующий раз, когда ты снова попробуешь вломиться в мой дом, я тебя тихонько подожду за дверью!» – обратился Максим к преступнику.

### Вор был неопытным?

За считанные часы сообщение Максима набрало сотни комментариев. Свое мнение о непрошенных ночных гостях высказали многие рижане.

«Если человек захочет открыть вашу дверь, то откроет любой замок, и тут не поможет никакая защита, – написал пользователь под ником Даниел Кот. – Это только вопрос времени, профессионализма и инструментов. Если оставляете ключ в верхнем сувальдном замке, то знайте, что он в таком положении открывается двумя иглами. Повезло, что парень, который пришел к Максиму, был неопытный».

«К нам этой весной так зашел «товарищ», – поделилась пользователь

Светлана Гейда. – Это случилось на Югле прямо посреди бела дня. Я укладывала своего грудничка на дневной сон, во второй комнате находился старший сын. Он был в наушниках – играл на компьютере. Двери в комнаты у обоих закрыты. Вдруг я слышу возню у входной двери. Говорю: «Сынок, это ты? Гулять пойдешь?» Дверь в мою комнату приоткрывается, потом закрывается, потом приоткрывается еще – и заглядывает незнакомый мужик. Он спокойно обвел комнату взглядом и ушел. И даже успел входную за собой закрыть, пока я была в шоке! В итоге мы с сыном выскочили оба из комнат, он тоже перепуган – «Мама, кто это?» А что бы случилось, если бы во время проникновения я ушла гулять с коляской и старший ребенок был дома один?»

Светлана рассказала, что прибывший на вызов наряд полиции посоветовал ставить на глазок камеру: «Вот и все рекомендации. Меня до сих пор колотит при одном воспоминании о том дне!»

### Приходят даже днем

У пользователя под ником Аня Рима тоже был похожий неприятный опыт: «Мы с этим явлением столкнулись пару месяцев назад. Ключ оставили в замке и злоумышленники ночью открыли дверь и подчистили все сумки в коридоре. Благо, что налички в сумках было не так много. Самое смешное и нелогичное, что они в сумках покопались, перерыли все кошельки и оставили сумки в дверях на полу, а сами снова закрыли дверь на замок и ушли спокойно. Вообще не понимаю, как это произошло, ибо я сплю очень чутко».

Но оказывается, что воры пытаются попасть в квартиры не только ночью, но и днем. Виктория Щербак ова рассказала, что 10 июля днем высокий парень в серой куртке пытался вскрыть двери ее квартиры днем. Хозяйка при этом была дома. «Это беспредел!» пишет женщина.

### «Запер нас нашим же ключом!»

Но мало кто из жильцов представляет себе истинные масштабы беспредела. Пользователь под ником *Santa Aleks* рассказал, что некоторое время назад установил в дверном глазке видеокamera. На записях видно, что воры появляются в подъезде регулярно: «Они еженочно обходят лестничные клетки примерно с часа ночи до трех. Полиция в курсе».

«А у нас был другой случай, – отвечает Валентина Белокурова. – Выхожу я утром из квартиры на работу и вижу, что первая входная дверь снята с петель. Хорошо, что на второй двери был замок-паук. До сих пор не понимаю, как такое возможно!»

Александра Антонова рассказала, что грабители не только вынесли из квартиры вещи, но и заперли самих хозяев: «Нас ограбили несколько лет тому назад. Первой среагировала собака, муж выскочил за ней и почти поймал вора. Но преступник закрыл перед его носом входную дверь и запер нас со стороны подъезда нашим же ключом. А остальные копии ключей «ушли» вместе с сумками, деньгами, документами и многим другим. Также пропали два комплекта ключей от машины, потому пришлось вскрывать ее самими».

### Спасение жителей – дело рук самих жителей

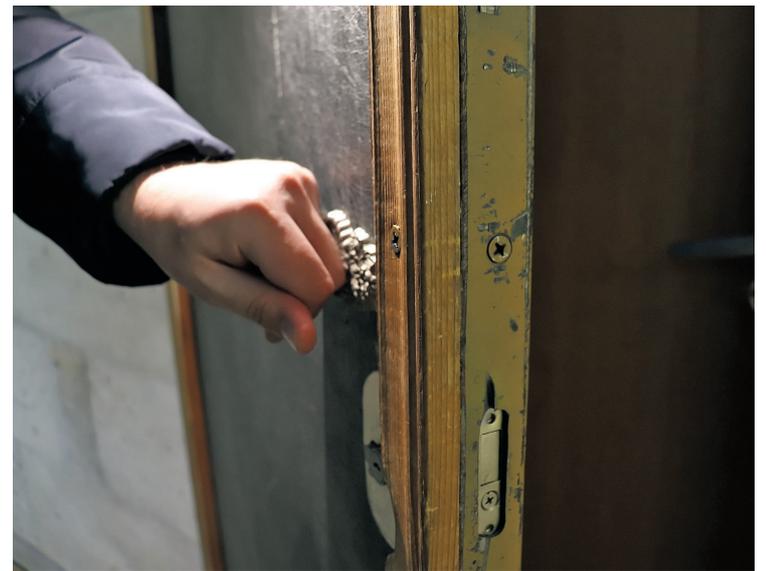
Что же делать, чтобы воры не смогли попасть в вашу квартиру? Елена Сеглина посоветовала всем жителям поставить датчики на открытие дверей: «В случае чего сигнализация орет так, что обделаться можно на месте. В магазинах *Depo* такие датчики стоят копейки – около пяти евро».

Другой совет дала Любовь Терентьева-Паула: «Стопроцентная защита от воров, это засовы. Мне врезали такие засовы, могу уверить, что это недорого и надежно».

А Инга Петакова рассказала, что после попытки ограбления ее семья приобрела большую собаку.

### Не пытайтесь задержать вора сами!

Но в отсутствие засова или замка, который открывается только изнутри,



жильцам нужно быть предельно бдительными и в случае появления воров не геройствовать, а сразу вызывать полицию.

«У нас при подобных обстоятельствах воры украли небольшую сумку и золото, – делится личным опытом Яна Демидова. – Но дальше кухни и коридора они не пошли. В полиции сказали, что мы правильно поступили, что не вышли из комнаты при настораживающих звуках».

А вот супруг Лиене Козловской попытался самостоятельно остановить негодяев. «Это случилось лет восемь назад. От грабителей нас спасла собака, которая завyla. Муж сразу подбежал к замку и увидел, что дверной глазок заклеен с обратной стороны. Муж со злости пошел на кухню за ножом, а я только услышала, как кто-то по лестнице побежал. Муж с воплями кинулся следом, а я, женщина, могла только стоять и бояться за ребенка, который спит, и за самого мужа. Выглянула в окно, а там две в черном разбегаются в разные стороны».

### «Мы не могли проснуться!»

Однако хуже всего пришлось рижанам, которые при ограблении испытали на себе действие непонятного газа. Александра Слободяника рассказала, что замок ее квартиры открыли ночью, пока семья спала: «Хорошо, что деньги сразу нашли и дальше шарить не пошли. Но все мы наутро проснулись как с жуткого похмелья. Полицейский объяснил, что преступник предварительно запустил в квартиру газ, чтобы мы не проснулись».

А Виктория Зайцева вспомнила, что похожий случай несколько лет назад произошел с ее мамой: «Мама астматик, поэтому ей стало очень плохо от этого газа. Она не могла прийти в сознание, пока газ не выветрился. За это время воры полностью вынесли квартиру, поковырялись в каждом ящике. Отобрали, где золото, а где бижутерия. Словом, не торопились совсем».

### Не пускайте к себе даже соседей

Полиция рекомендует не оставлять ключи в дверях и не пытаться

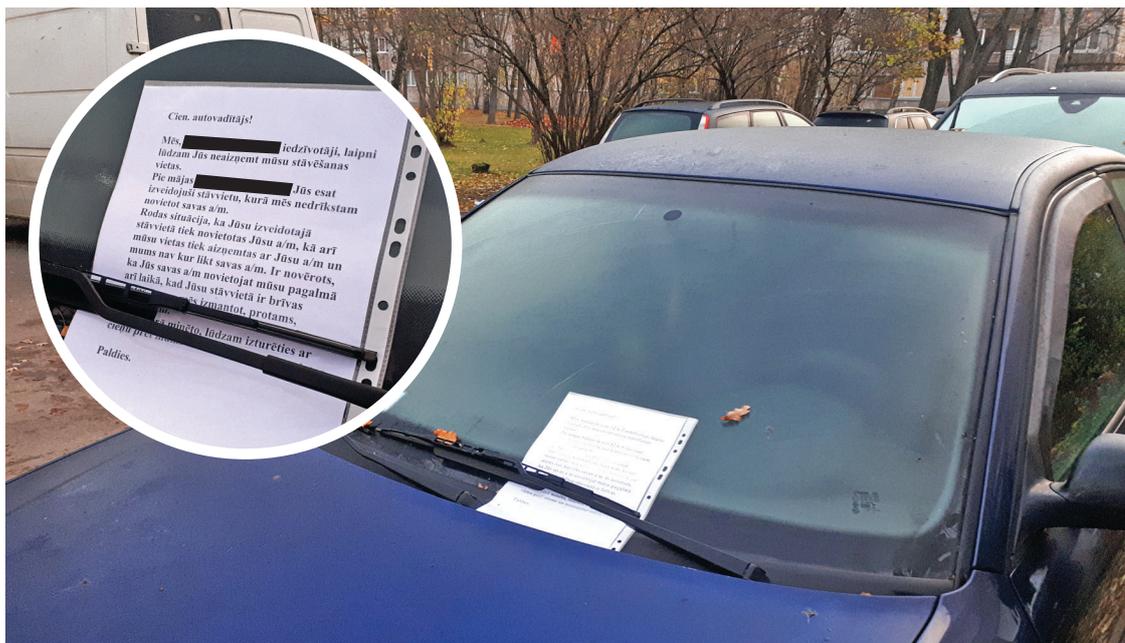
своими силами остановить вора. А вот пользователь Фейсбук под ником *Vitali Stepnoi* рассказал участником группы «Плявниеки», как именно воры попадают в квартиры и почему важно иметь замок, который открывается только изнутри: «Воры берут металлический штырь и наносят на него суперклей или холодную сварку. Далее штырь с наружной стороны соединяют с ключом, который оставлен хозяином в замке. После того, как штырь и ключ намертво соединятся, воры поворачивают штырь. Так и получается, что они открывают двери вашим же ключом».

По словам Виталия, жителям Плявниеки (и других районов Риги, а также других городов Латвии) помогут несколько простых правил:

- В квартире нужно устанавливать две двери, причем наружная должна быть попроще и по цветовой гамме совпадать со стенами подъезда и соседскими дверями.
- Задача первой двери – не привлекать внимания, задача второй, внутренней двери – создавать проблемы для взломщиков. Если воры так расстарались, что открыли обе двери, это значит, что они пришли целенаправленно в вашу квартиру.
- Квартиры всегда сначала разведывают, для этого воры прикидываются мастерами по проверке счетчиков, специалистами *Latvijas gāze* и т.п. Прежде чем пустить кого-то в квартиру, спросите документы и позвоните в названную им компанию, чтобы осведомиться о таком работнике.
- Если к вам пришли незнакомые соседи, разговаривайте с ними на лестнице, прикрыв дверь квартиры.
- Если дверь подъезда на кодовом замке, то следите, чтобы снаружи где-нибудь не был карандашом написан код.
- Как только вы обнаружите что-либо подозрительное, сообщайте об этом дворнику, старшему по дому, максимальному количеству жителей дома, а особенно соседям по этажу. Ну и, конечно, звоните в полицию. **B**

# «НЕ СТАВЬ СЮДА МАШИНУ!»

Рижане получают анонимки от соседей с угрозами, и все из-за недостатка парковочных мест во дворах



О. БЛУКИС

Рижан испортило отсутствие свободных парковочных мест во дворах. Одни решают этот вопрос цивилизованным путем, добиваясь установки специальных знаков «Парковка по разрешениям», а вот другие с законом не дружат. Сначала подкладывают соседям анонимные письма с угрозами, а затем (если владелец машины продолжает парковать авто там, где ему удобно и правилами не запрещено) – переходят к уголовно-наказуемым действиям.

## Кошмар на улице Ростокас

Рижанин Каспар рассказал, что переехал в район Золитуде около полугода назад. И уже дважды обнаруживал свой бусик, припаркованный около дома по адресу ул. Ростокас, 64, со спущенными шинами.

– Перед тем, как мне впервые спустили шины, я получил предупреждение. В записке, подложенной на лобовое стекло, было написано: «Паркуй автомобиль напротив своего дома или на стоянке на улице, но не здесь. Предупреждений больше не будет». Честно говоря, я не понял претензии. Около многоквартирных домов на Ростокас, 64, и Ростокас, 74, нет ни частных стоянок, ни знака, запрещающего парковку в этом месте. Я не стал обращать внимания на анонимку и продолжал ставить машину там, где мне было удобно. Но после того, как шины моего буса были спущены во второй раз, я решил выследить злоумышленника.

Каспар рассказал: в семь вечера он припарковал бус на привычном месте и начал слезку, сидя в легкой машине. Примерно в семь утра он заметил мужчину лет 50, который подо-

шел к его бусику и начал откручивать нипель. Злоумышленником оказался... сосед Каспара по дому.

– Я выбежал из машины и схватил его. Мужчина подтвердил, что он писал анонимные письма и спускал шины мне и соседям, – рассказывает Каспар. – Он сказал, что из-за меня и других соседей ему негде парковать свою машину. Но на самом деле это неправда. Я в этом доме живу полгода и ни разу не сталкивался с отсутствием свободных мест, хотя порой я приезжал домой около полуночи. А еще я заметил, что этому мужчине по какой-то причине не нравились именно микроавтобусы.

Каспар рассказал, что отпустил соседа, так как не видел дальнейшего смысла в их общении. Мужчина запрыгнул в свой автомобиль и быстро уехал. Каспар записал номер машины и обратился в полицию с заявлением о порче имущества.

– Меня спрашивают, почему я ничего не сделал с этим человеком, но что мне надо было делать? Для меня этот мужчина почти старик, не бить же мне его, – пожимает плечами Каспар.

**– Сколько соседей пострадало от действий этого человека?**

– На данный момент известно о трех машинах, у которых были спущен-

ны шины. Также несколько соседей получили анонимные письма с угрозами. Я сейчас собираюсь узнать, кто еще пострадал, и мы подадим в полицию коллективное заявление.

## Глас народа

А вот пользователи социальных сетей, которым стало известно об этом случае, понимают не Каспара, а... его соседа.

«Честно, иногда мне тоже хочется написать угрозу, – признается Наталья. – Но я понимаю, что пока во дворе нет запрещающего парковку знака, надо сидеть и молчать. Но когда водитель – даже не житель соседнего дома, а чужак, ставит машину под окнами моего дома, и она там стоит по три-четыре недели, это очень бесит».

Еще одна Наташа согласна с тезисом: «Мне не нравится, когда около дома, в котором живу, чужаки ставят машину только потому, что это место бесплатное, а за парковку на автостоянке надо заплатить. Мне часто негде парковать свое авто, а в чужих дворах я это сделать не могу – сразу оштрафуют, так как там стоят запрещающие знаки. Вот честно – очень злят те, кто паркуется там, где хочется».

А вот у Бориса из Пурвциемса свои представления о справедливости. «Около дома, в котором я живу, разрешено парковать машины только тем людям, у кого есть на это разрешение. Поэтому парковочных мест около дома достаточно и никаких споров с соседями о месте парковки у меня не возникает. Но вот зимой, во время снегопадов, ссоры нет-нет да и случаются. Я всегда убираю снег с того места, на котором стоит моя машина. Соседи этого не делают, что ж – их право! Однако когда они подъезжают к дому и видят несколько свободных парковочных мест, то паркуют машины не там, где сугроб, а на мое, очищенное от снега место, – говорит Борис. – Это особенно обидно, так как все знают, что это именно я расчистил место для своей машины! Я уже не раз разговаривал с соседями по этому поводу, но все их аргументы ограничивались «имеем право парковать машину там, где хотим». А о справедливости они и не слышали...».

## Есть телефон? Включай и снимай!

Борис хоть и возмущается действиями соседей, но не собирается портить их имущество. А что делать тем, кто, как и Каспар, получает угрозы от соседа или даже, как и он, засек злоумышленника за преступлением – спусканием колеса или проколом шин?

– Каспар отпустил нарушителя, и теперь у него нет доказательств, что именно этот человек портил чужое имущество, – говорит адвокат Андрей Адамсонс.

**– Что надо было сделать Каспару, чтобы сосед не отвертелся от наказания?**

– Взять телефон, включить видеокамеру и записать, как сосед спускает шины. На видеозаписи должно быть видно лицо соседа, чтобы его можно было идентифицировать.

**– Каспар рассказал, что физически удерживал соседа. Может ли теперь сосед подать на него в суд?**

– В удержании нет ни уголовного, ни административного преступления. Тем, кто окажется в схожей ситуации, я советую не отпускать злоумышленника, а вызвать полицию.

**– Для чего?**

– Чтобы полицейские зафиксировали ситуацию. При наличии акта полиции и видеозаписи преступления

потерпевший сможет в гражданском порядке обратиться в суд за компенсацией морального и материального ущерба.

**– Считается ли угрозой то анонимное письмо, которое злоумышленник подложил Каспару и его соседям?**

– Очень важно, есть ли у потерпевшего серьезное основание опасаться за свою жизнь, здоровье или имущество. Например, вам написали: «Не ставь сюда машину, иначе будет хуже». Кому хуже: экологии? Травке, на которой стоит машина? Здесь сложно доказать угрозу жизни или здоровью. Но, если потерпевшему известно, что угрожавший ему сосед уже сидел в тюрьме за нанесение тяжких телесных повреждений, то полиция может интерпретировать письмо как угрозу.

**– Сосед Каспара спустил шины у его буса, а житель Плявниеки рассказал, что сосед проколол шины его машины. Есть ли разница в этих действиях с точки зрения закона?**

– Конечно. Если шины спускают – это мелкое хулиганство, а если шины протыкают, то это уже уголовное дело.

**– Почему считается, что заявления в полицию от множества потерпевших лучше, чем заявление от одного потерпевшего?**

– Формально никакой разницы нет, даже одного заявления достаточно, чтобы был начат процесс. Но считается, что при большом количестве потерпевших полиция быстрее реагирует. Приведу простой пример: если на кого-то упадет крыша, то это хоть и ЧП, но рядовой случай. А вот когда крыша упадет 100 людям на голову, то это уже трагедия национального масштаба. Прискорбно, но это так.

## Мнение полиции

Специалист по общественным отношениям полиции самоуправления Риги Том Садовскис рассказал, что за порчу чужого имущества (в том числе покрышек) предусмотрена уголовная ответственность. Поэтому об этой ситуации необходимо поставить в известность Государственную полицию.

– Даже если водитель незаконно поставил свою машину на чужое парковочное место, то и это не является причиной спускать ему шины, – заметил Том Садовскис. **В**

# «СЧЕТ ЗА МУСОР ПРИШЕЛ В ТРЕХКРАТНОМ РАЗМЕРЕ!»

Какой финансовый ущерб может нанести вам человек, который незаконно прописался в вашей квартире? Разбираемся в подробностях!

О. БЛУКИС

**Случаев, когда в частных квартирах или домах декларируются совершенно посторонние люди, в Латвии не перечесть. Так происходит потому, что в нашей стране регистрация места жительства обязательна. При этом за отсутствие такой регистрации государство может наложить на человека штраф до 350 евро. В результате, чтобы избежать штрафа, люди, не имеющие собственного жилья, порой обманом декларируются в чужих владениях, даже не проживая там.**

Часто нарушители не информируют хозяина дома или квартиры о своей регистрации. Для владельцев жилья это становится неприятным сюрпризом: в большинстве случаев они узнают об этом лишь постфактум – когда получают новые счета от домоуправления за коммунальные услуги (с учетом проживания дополнительных жильцов внезапно возрастает плата за вывоз мусора).

## «У меня «поселились» бывшие владельцы квартиры!»

Рижанка Татьяна А. рассказала свою историю. Для нее стало неприятным сюрпризом, что в ее квартире все еще задекларированы бывшие хозяева, которые продали ей недвижимость несколько лет назад.

### – Как вы узнали об этом?

– Три года назад, как только я купила квартиру, я получила счет на оплату налога на недвижимость. Я знала, что имею право на налоговую льготу как одинокая пенсионерка, то есть могла платить только 50% от налога. Но квитанция пришла на полную сумму налога. Когда я начала выяснять, в чем дело, оказалось, что кроме меня в квартире задекларированы еще два человека. То есть в глазах самоуправления я больше не была одиноким пенсионером. К тому же домоуправление стало начислять мне счет за вывоз мусора не за одного человека, а за троих.

### – Что вы предприняли?

– Все попытки связаться с этими людьми и попросить их «выписаться» результатов не дали. Я наталкивалась на грубость, по телефону мне отвечали, что меня не знают и прекращали разговор. Потом и вовсе перестали брать трубку, а счета на вывоз мусора так и продолжают приходить в трехкратном размере. В итоге вся эта неприятная ситуация тянется уже три года и осложняется тем, что прежние хозяева эмигрировали в Россию и связаться с ними нет никакой возможности. Пыталась решить с ними проблему полюбовно, но вижу, что это бесполезно.

Пользователь социальной сети Facebook Виктория Ж. делится своим опытом: несколько лет назад она тоже столкнулась с тем, что к ней в квартиру задекларировался неизвестный жилец.

– Выяснилось это довольно быстро: я обратила внимание на то, что плата за вывоз мусора в ежемесячном счете от домоуправления вдруг удвоилась. Я, конечно, сразу же позвонила в домоуправление, сообщила о недоразумении, а затем и подала заявление в Департамент жилья и среды с требованием аннулировать декларирование постороннего человека. Через полтора месяца порядок был восстановлен. Но домоуправление мне так и не вернуло 10 евро, переплаченные за вывоз мусора.

## «Меня самовольно задекларировал бывший муж!»

У рижанки Сабины Л. совсем другая история. Бывший муж выписал женщину с прежнего места жительства и без ее желания задекларировал по совершенно незнакомому ей адресу. Об этом женщина узнала, когда хозяева квартиры разыскали ее и сообщили, что на их адрес начала приходить корреспонденция на имя Сабины. Также встревожился и семейный врач, которой поступили сведения о новом адресе пациентки.

– Я узнала об этом совсем недавно и была очень удивлена, – рассказывает женщина. – Раньше я жила и была задекларирована в Риге, на улице Юглас, 12. Но затем выезжала в Германию, какое-то время жила там. А когда рассталась с мужем и вернулась в Латвию, стала жить у матери. И вот вдруг получаю сведения о том, что адрес моей регистрации совершенно другой! Я даже не знаю, что это за место и что за дом. Подозреваю, что бывший муж меня как-то выписал и затем, также без моего ведома, задекларировал по какому-то странному адресу. Буду выяснять.

– То есть вы не давали ему доступа к своему интернет-банку и генеральной доверенности на проведение сделок от вашего имени?

– Конечно, нет! Поэтому меня весьма удивили эти новости.

Эти случаи комментируют в Департаменте жилья и среды Рижской думы. Поясняет представитель Рижской думы Мартиныш Вилемсон:

– Сменить место декларирования очень просто, это занимает всего несколько минут.

Нужно зайти на сайт государственных услуг [latvija.lv](http://latvija.lv), выписаться с адреса, где вы задекларированы, и зарегистрироваться по новому адресу. Это ничего не стоит, если жилец делает все самостоятельно онлайн. Если же у вас есть подозрения, что кто-то задекларировал вас без вашего желания, следует незамедлительно сообщить о таком факте в полицию, поскольку такие действия можно произвести, лишь имея доступ к интернет-банку человека или же подав от его имени фальшивое заявление с просьбой задекларировать по указанному адресу. Вряд ли у совершенно постороннего человека или бывшего супруга будет легальный доступ к вашему интернет-банку или право подавать заявление от вашего имени, поэтому такие факты – серьезный повод насторожиться и все проверить.

– Сколько поступает жалоб от жителей, в жилье которых самовольно задекларировались чужаки?

– Стоит отделить случаи, когда регистрация была обоснованной (например, если на руках жильца имеется договор об аренде жилья), но потом это основание утратило силу. Например, это происходит, если человек снимал жилье, а потом съехал и не аннулировал свою декларацию. Каждый месяц мы получаем от собственников квартир от 300 до 500 заявлений о таких нарушениях. А вот случаев, когда человек при декларировании с самого начала предоставил о себе неверные сведения, гораздо меньше – 10–20 в месяц.

– Как именно следует действовать собственнику квартиры, который столкнулся с такой проблемой? Куда писать письма и к кому обращаться за помощью?

– Вопросы об аннулировании необоснованных деклараций места жительства в Риге решает комиссия Рижской думы по регистрации места жительства лиц. Человеку следует подать заявление с просьбой проверить, на законных ли основаниях то или иное лицо задекларировано в его жилой собственности. В заявлении следует указать причину своих сомнений.

Такое заявление может подать не только сам владелец жилья, но и арендатор, который снимает квартиру или дом и заинтересован в том, чтобы на жилой площади, за которую он платит, не были задекларированы посторонние лица.

## Что делать с «мертвыми душами»?

– Куда можно подать заявление?

– Это можно сделать и по почте, и по электронной почте, если для заверения заявления имеется электронная подпись. Тогда электронное письмо следует направлять по адресу: [dmv@riga.lv](mailto:dmv@riga.lv). Или же заявление можно подать на портале [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv), авторизовавшись с помощью интернет-банка.

Подать документы лично в настоящее время можно только по предварительной записи на прием в один из районных центров Риги (*Apkaimju iedzīvotāju centros*), есть возможность просто опустить письмо в почтовый ящик Департамента жилья и среды Рижской думы по адресу: Рига, ул. Бривибас, 49/53, в фойе первого этажа. Это заявление можно составить в свободной форме, пояснив причину его подачи. Также можно распечатать бланк для подачи заявления на домашней странице Департамента жилья и среды Рижской думы по адресу: <https://mvd.riga.lv>, в разделе *Pakalpojumi, Veidlapas*.

Филиалы центров обслуживания жителей столицы находятся по следующим адресам:

- ул. Бривибас, 49/53,
- ул. Даугавпилс, 31,
- ул. Э. Смильга, 46,
- ул. Гобас, 6а,
- ул. Иерикю, 43А.

Контактный телефон +371 80000800, э-почта [aic@riga.lv](mailto:aic@riga.lv).

Дополнительные телефоны для уточнения по вопросам декларирования: 67037142, 67012497, 67012912, 67012512, 67105832, 67012991, 67102145, 67105242.

– В какой срок можно решить вопрос аннулирования декларации незаконно зарегистрированного в собственности человека?

– Заявление рассматривается в течение месяца. В случаях, когда для того, чтобы принять объективное решение, требуется дополнительное время и дополнительная информация, срок выдачи административного акта может быть продлен на время до четырех месяцев (на основании части 2 статьи 64 Административного закона).

**«Первая часть третьей статьи закона гласит, что декларироваться можно в том месте жительства, где лицо реально проживает (или же имеет какие-то другие законные основания там находиться). Например, если человек снимает квартиру, то он может задекларироваться там даже без согласия владельца».**



### – Всегда ли удается выписать незаконно задекларированное лицо? В каких случаях это невозможно?

– Владелец квартиры получит отказ в случае, если задекларировавшийся у него человек не нарушил статью 12 Закона о декларации места жительства, то есть, если на проверку оказалось, что у человека есть основание задекларироваться по указанному адресу. Кроме того, декларацию места жительства не аннулируют, если задекларированное лицо находится в брачных, родственных или каких-то других законных отношениях с владельцем жилья или квартиросъемщиком, имеющим договор об аренде.

### – Имеют ли право декларироваться в частном доме или квартире бывшие владельцы этой собственности?

– Тут следует учитывать нормы Закона о декларировании места жительства. Первая часть третьей статьи закона гласит, что декларироваться можно в том месте жительства, где лицо реально проживает (или же имеет какие-то другие законные основания там находиться). Например, если человек снимает квартиру, то он может задекларироваться там даже без согласия владельца. Если человек продал квартиру или дом, скорее всего, основания для декларирования по этому адресу у него пропали.

### Что делать, если к вам «прописался» бывший заключенный

«Любой человек в Латвии может задекларироваться в моей квартире без моего ведома и желания в считанные минуты и под честное слово», – делится неприятным для себя открытием Диана – дочь пенсионера, пострадавшего от махинаций бывшего заключенного.

Диана поделилась своей историей. О том, что в частном доме пенсионера в рижском микрорайоне Дарзциемс задекларировался дальний родственник, который до этого несколько лет отбывал наказание в тюрьме, семья узнала случайно – по возросшим счетам:

– Отец задекларирован в своем частном доме один. Как одинокий пенсионер он получает 50-процентную скидку по налогу на недвижимость. Этой весной он получил налоговый счет на полную сумму – 700 евро вместо обычных 350.

Пожилой человек был в шоке, за советом сразу же позвонил дочери.

– Стали разбираться, и оказалось, что к нам без всякого основания «подселся» чужой человек, который ранее жил по соседству, но не имеет никакого права декларироваться в отцовском доме. Но, чтобы это доказать, нам пришлось основательно попотеть и побегать. У отца проблема с ногами, он не может ходить по инстанциям, выстаивать в долгих очередях и подавать заявления. Поэтому мне пришлось это взять на себя, где это только возможно. В несколько мест мы съездили вместе, подали заявление и в комиссию Департамента жилья и среды с просьбой выписать незаконного жильца, обратились с заявлением и в Службу доходов Рижской думы. Наши заявления все еще рассматривают.

– Но тут ситуация осложнилась еще и тем, что этот дальний родственник, отсидевший несколько лет в тюрьме, находясь на свободе, умудрился не только задекларироваться в доме моего отца, но и совершить новое преступление, – продолжает свой рассказ Диана. – В результате к отцу в дом пришли сотрудники полиции, которые разыскивали этого жильца, и даже собирались провести обыск. Пришлось объяснить им, что человек, которого они ищут, даже не появлялся в нашем доме, а задекларировался самовольно и незаконно.

### – Обыска удалось избежать?

– Я как раз находилась у отца и объяснила полиции, что нами подано заявление об аннулировании декларации. В результате стражи порядка приняли наши объяснения и объявили этого горе-жильца в розыск.

Причем у Дианы, как выяснилось, это уже не первый случай. Она занимается недвижимостью, сдает в аренду квартиры. Несколько лет назад в одну из пустующих на тот момент квартир формально «вселились» узбекские гастарбайтеры. Причем сразу четверо:

– Я заметила, что счета в пустой квартире как-то подозрительно возросли. Обратила внимание на позицию квартирного счета о числе задекларированных лиц и увидела, что в квартире вместо одного человека значится целых пять. Конечно, стала разбираться, и в итоге выяснилось, что эти люди просто наобум задекларировались по первому попавшемуся адресу, что у нас в стране не возбраняется, пока сам хозяин жилья не возмутится.

### – Как скоро вам удалось решить эту проблему?

– Это заняло около двух месяцев. Считаю, это несправедливо долго. Было бы логично, если бы выписать незаконных жильцов можно было так же быстро, как они могут задекларироваться – за пять минут. Но нет. Самоуправление отказалось выписать их сразу. Заявили, что для начала нужно проверить, действительно ли эти люди у меня не живут. А для этого власти пришлют на имя жильцов по моему адресу письма, и, если эти жильцы не ответят, тогда запустят механизм выписки.

### – Так все и было?

– Да. Мне присылали два или три раза письма на имя этих узбекских подданных. Конечно же, они этих писем не получали, потому что я их в глаза не видела, они даже не появлялись в моей квартире. Но таков порядок. И затем после долгой переписки самоуправление их все-таки выписало. Но убытков за вывоз мусора, которые с меня взыскивались регулярно за эти «мертвые души», мне никто не вернул. Тогда я не стала подавать жалобу, оплатила лишние 100 евро, плюнула и забыла. Но сейчас, когда еще и к отцу незаконно вписался незаконный жилец, да еще и бывший заключенный, мы этого так не оставим. Считаю, что государству стоит обратить внимание на то, права скольких людей из-

за таких лазеек в законе нарушаются и внести давно назревшие изменения в Закон о декларации места жительства. Иначе люди так и будут страдать от самоуправства мошенников и терпеть убытки. Ведь вернуть необоснованно начисленные деньги за услуги, которыми мы даже не пользовались, практически нереально. Суды у нас длятся долго, судиться очень накладно, и мало кто может себе позволить защитить свои права в таких вопросах.

### Закон что дышло

Комментирует ситуацию депутат Сейма Латвии Андрей Юдин, председатель парламентской подкомиссии по уголовной политике:

– Цель Закона о декларировании места жительства заключается в том, чтобы государство имело сведения о месте фактического проживания каждого человека и могло с ним связаться, например, отправить официальную корреспонденцию. С этой целью предусмотрена очень простая процедура регистрации места жительства: человек заходит в систему через портал государственных услуг [latvija.lv](http://latvija.lv), вводит запрашиваемые данные и в итоге государство понимает, по какому адресу высылать ему важную информацию.

– Но ведь информацией о декларировании человека пользуются различные другие службы. Например, домоуправления используют эти сведения для начисления платежей за вывоз мусора.

– Я считаю, что, если по чьей-то халатности или недоработке владелец дома или квартиры в итоге потерял какие-то льготы или получил завышенные счета, ему обязаны вернуть потраченное, восстановив справедливость.

– Почему не решить проблему в корне? Для этого достаточно, чтобы человек во время декларирования на портале [latvija.lv](http://latvija.lv) приложил к заявлению документ, подтверждающий его право на проживание в квартире (договор, свидетельство о браке и т.п.).

– Как я понимаю, грешат регистрацией без основания в основном мошенники. Если ввести такие требования, это, возможно, осложнит жизнь нечистым на руку дельцам, но при этом процедура регистрации усложнится также для огромного числа ни в чем не повинных законопослушных людей. Мошенники-то выкрутятся, приложат какие-то фиктивные документы, это для них не составит проблемы. А для обычных законопослушных людей это станет лишним препятствием и усложнит регистрацию. **В**

### Штраф за нарушение – до 750 евро

Ситуацию комментирует представитель Управления гражданства и миграции Мадара Пуке:

– Когда человек декларировается где-то, у него должно быть законное основание на декларацию – это прописано в законе. Однако это основание обычно никто не проверяет и ответственность за это несет сам жилец. Стоит учитывать, что, когда человек заполняет бланк о декларировании электронным способом, он отмечает, что предоставленная им информация правдива. Если впоследствии выяснится, что поданные им сведения окажутся ложными, ему грозит штраф до 750 евро.

Этот штраф с человека обычно взыскивает самоуправление. Но, чтобы до него дошло дело, человека еще надо найти, ведь он задекларирован по фиктивному месту жительства и вряд ли получит письмо от государственных или муниципальных служб и даже судебную повестку.

# ВЕРНИТЕ НАМ 23 ТЫСЯЧИ ЕВРО!

## Жители дома судятся с домоуправлением по вопросу больших потерь воды



**Илона МИЛЛЕР**

**Рижанин Дмитрий рассказал историю о том, как из-за неисправного общедомового счетчика воды Rīgas ūdens и бездействия домоуправления его собственный многоквартирный дом на 65 квартир годами платил большие суммы за разницу в потреблении воды. Недавно владельцы квартир подали иск против управдома и надеются отсудить 23 тысячи евро.**

### Переплачивали по 15 евро в месяц

– Из года в год жильцы нашего многоквартирного дома на улице Кливеру, 1, в Риге, которым ранее управлял RNP, месяцами платили разницу за потребление воды по 15–16 евро с квартиры, – рассказывает Дмитрий. – Жильцы отправили в адрес управляющей компании Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) около 10 писем с вопросами о причинах такой высокой коррекции воды, а также о возможностях эту проблему устранить. В ответ на каждое такое письмо мы получали стандартные ответы на трех-четырёх листах, из которых обычному человеку вообще сложно что-либо понять. Забавный момент: один из вопросов был задан именно о верификации общедомового счетчика Rīgas ūdens – не закончилась ли она, все ли хорошо с этим прибором. Ответ о том, что верификация счетчика Rīgas ūdens прошла успешно и беспокоиться не о чем, был получен спустя 10 дней после того, как у счетчика закончился срок верификации и в распоряжении RNP уже было предписание Rīgas ūdens о том, что нужно сделать, чтобы поменять

счетчик на новый. Однако RNP не выполнял эти работы в течение двух лет.

**– Что надо было сделать, чтобы в доме появился новый проверенный общий счетчик?**

– В предписании Rīgas ūdens объяснялось, что перед имеющимся счетчиком не работает запорный кран, поэтому Rīgas ūdens не мог снять счетчик, к делу должен был подключиться RNP и заменить кран. После этого Rīgas ūdens обещал поменять счетчик. В течение нескольких лет RNP эти просьбы игнорировал и ничего с кранами не делал. В итоге мы переняли дом в управление, ушли к другому управляющему. И все завершилось очень быстро. 1 апреля 2023 года мы ушли от RNP, и уже 4 апреля был подписан акт о том, что работы по замене счетчика воды Rīgas ūdens завершены. С тех пор разница потребления воды в нашем доме стала минимальной.

### Мы несли огромные убытки

**– Вы упомянули, что на общедомовом счетчике не работал запорный кран. Что это значит?**

– Чтобы отсоединить счетчик потребления воды, надо закрыть основной кран, снять счетчик, поставить на место новый и открыть кран. Но этот кран, который должен был закрываться, был сломан – нельзя было снять счетчик, чтобы не затопить весь подвал. Когда дом перешел в управление другой обслуживающей организации, то за четыре дня мы все исправили буквально за копейки. Затраты на замену счетчика воды были несопоставимыми с тем, какой ущерб был нанесен дому ранее.

**– Правильно ли я поняла, что работы по ремонту кранов счетчика воды проводил не RNP?**

– Нет, это делал уже новый управляющий.

**– Тогда вы и решились подать иск к старому управдому?**

– Да, в конце прошлого года общность владельцев квартир нашего дома подала в суд на RNP, наш иск был принят к рассмотрению, ад-

вокат говорит, что шансы выиграть есть, потому что математика не врет. Юрист RNP, давая комментарии суду по этому делу, заявил, что поскольку договоры с владельцами квартир у домоуправления не были заключены, то и ответственности управляющего тут быть не может (уже один этот тезис достоин отдельного расследования).

**– Откуда взялась сумма 23 тысячи евро в вашем иске к RNP?**

– Мы подсчитали весь объем разницы потребления воды, который указывался в счетах за период в несколько лет, отняли от него 20 процентов допустимого объема потерь воды, перевели это в деньги и получилось 23 тысячи евро.

Вообще, по правилам Кабинета министров № 1013 (пункт 30), жильцы даже просить ничего не должны, домоуправление само должно инициировать поиск и устранение причин аномалии потребления воды.

В правилах говорится: «Если при расчете распределения потребления воды за три месяца подряд возникает разница более чем в 20%, домоуправление обязано в течение двух месяцев выяснить причины разницы в потреблении воды, письменно сообщить собственникам квартир о необходимых мерах по сокращению этой разницы и совместно с собственниками квартир оценить возможность их реализации. Если домоуправление не может выполнить эти обязательства в течение двух месяцев, оно должно письменно уведомить об этом собственников квартир с указанием планируемого срока».

В современном мире, в том числе, я надеюсь, и в RNP, есть IT-системы, которые сами за этим следят. И, если в течение трех месяцев перерасход потребления воды наблюдался выше 20% – это уже сигнал, что что-то не в порядке. А у нас перерасход потребления воды достигал 70% в течение многих месяцев. И ничего не происходило – RNP даже не прислал сантехника, хотя жильцы неоднократно об этом просили.

### Многие счетчики неисправны

По данным Центра защиты прав потребителей (ЦЗПП), в Латвии 16% общедомовых счетчиков учета воды неисправны.

**В современном мире, в том числе, я надеюсь, и в RNP, есть IT-системы, которые сами за этим следят. И если в течение трех месяцев перерасход потребления воды наблюдался выше 20% – это уже сигнал, что что-то не в порядке. А у нас перерасход потребления воды достигал 70% в течение многих месяцев. И ничего не происходило.**

В период с 2021 года по июль 2023-го Центр защиты прав потребителей провел проверки в 23 городах, проверив 201 общедомовой счетчик учета воды. Из них 58 счетчиков были взяты для проведения внеплановой проверки. Результаты показали, что из 201 счетчика 33, или 16%, были признаны не соответствующими метрологическим требованиям. Самая частая причина несоответствия – 20 счетчиков были признаны непригодными к использованию, так как не прошли внеочередную верификацию (всего проверяли 58 счетчиков). Второй по частоте причиной несоответствия (11 счетчиков) стало несоблюдение периодичности верификации. Чаще всего компании не соблюдали периодичность верификации в отношении счетчиков, впервые вводимых в эксплуатацию.

По данным ЦЗПП, в 89% случаях перед общедомовыми счетчиками были установлены механические фильтры, таким образом поставщики услуг старались улучшить качество воды и обеспечить более точный учет ее потребления. Результаты проверки подтвердили, что использование механического фильтра обеспечивает более точный учет воды. По данным ЦЗПП, несоответствие метрологическим требованиям было выявлено и у новых счетчиков (для которых не подошел срок повторной проверки). Такие результаты могут быть обусловлены низким качеством воды и тем, что счетчик учета воды не всегда обеспечивает требуемую точность в течение четырехлетнего периода.

## Заменили счетчик – жизнь наладилась

**– Сколько времени общедомовой счетчик Rīgas ūdens находился в неисправном состоянии?**

– В течение двух лет счетчик просто врал, хотя по закону домоуправление обязано было действовать тем более, что накопления у дома были. А потом еще пару лет после окончания срока эксплуатации счетчик работал, но его показания уже не учитывались: расчет происходил по формуле, усреднявшей уже заведомо завышенные исторические данные. Закончилось все в апреле 2023 года, а началось еще в 2019 году.

**– Как при неисправном счетчике рассчитывали разницу воды? Ее делили в зависимости от площади квартир?**

– Нет, делили поровну между всеми квартирами независимо от того, сколько воды потребляли жильцы и независимо от площади квартир. Общая разница потребления воды для дома составляла около 600–700 евро в месяц, и ее распределяли на все квартиры. Но как только заменили счетчик, все наладилось.

**– Суд уже начался?**

– Заседание было назначено на 10 сентября, но из-за болезни судьи не состоялось.

**– Вы привлекали юриста для ведения дела в суде?**

– Да, сами материалы дела занимают около 70 страниц, и, хотя в нашей компании юрист есть, тут нужен был взгляд со стороны. Мы решили (и это решение поддержали владельцы квартир), что если отсудим деньги, то раздадим их поровну по квартирам (точно так же, как насчитывалась плата за потери воды). С нетерпением ждем, чем дело кончится.

**Если жители победят в суде, то каждый собственник квартиры сможет получить обратно переплату за воду, накопившуюся за несколько лет, а это более 350 евро на квартиру.**

**– Были ли прецеденты – выигрывал ли кто-то подобные дела против домоуправлений?**

– О судебных делах именно по разнице потребления воды мы не слышали. Обычно вода «утекает» гораздо меньшими объемами и до таких плачевных результатов доходит редко. Очень редко ситуацию запускают настолько, чтобы стоило заниматься судебными тяжбами. Обычно квартира переплачивает за разницу потребления воды 2–3 евро в месяц, а за небольшие деньги нет смысла сражаться в суде – услуги адвоката обойдутся дороже. Однако это не значит, что и устранять проблемы с учетом воды не нужно. Например, в нашем доме сейчас эта разница колеблется вокруг нуля.

**– Если общий счетчик потребления воды неисправен, его могут поменять раньше срока окончания верификации?**

– Да, конечно. И на сайте Rīgas ūdens это указано. Замена счетчика Rīgas ūdens – самое быстрое и дешевое, что можно сделать. Просто надо подать заявку, что вы подозреваете счетчик в неисправности. Rīgas ūdens счетчик проверит, и, если окажется, что он показывает расход воды неправильно, его заменят бесплатно. И даже сделают перерасчет. В нашем случае перерасчет сделать было уже невозможно – счетчик отработал около двух лет после окончания его верификации. Если бы проверка показала, что он врет, это бы уже никого не удивило. Речь идет о счетчиках, которые врут в период действия сертификата верификации. В таком случае замена обойдется где-то в 30 евро.

**От редакции.** Мы попросили RNP прокомментировать ситуацию с неисправным счетчиком и перерасходом воды в доме на ул. Кливеру, 1. Вот что нам ответили в RNP: «Сейчас дом не находится в управлении RNP. В настоящее время дело пересматривается, поэтому мы не можем предоставить дополнительную информацию».

## Ищите причину!

Какая разница потребления воды допустима и когда жильцам стоит насторожиться, что что-то идет не так? Эти вопросы мы задали Владимиру Ткаченко, члену правления общества «Народ против земельных баронов».

– Обычно допустимая разница потребления воды составляет от 10 до 20 процентов всей использованной воды, – говорит Владимир. – Чем больше дом, тем больше может быть разница. Общедомовой счетчик может неправильно работать или он может быть неправильно установлен, тогда потребуются экспертиза с последующей заменой счетчика.

**– Когда жильцам стоит насторожиться? При какой разнице потребления воды?**

– Тут могут быть разные схемы. В некоторых домах чем больше воды вы потребили, тем большая сумма вам добавляется (то есть разницу в потреблении распределяют не поровну между квартирами, а в зависимости от потребления воды в каждой из них по показаниям квартирного счетчика воды). Насторожиться стоит, если обычно были стабильные расходы, а потом эта статья расходов резко возросла – в таком случае стоит искать причину. Она может быть и в росте тарифа или в неисправности счетчика и в чем-то другом. Избавиться от перерасхода воды полностью невозможно, но можно постараться свести потери к минимуму. В ситуации, описанной Дмитрием, вопрос можно решить только через суд. **В**

# ЖИТЕЛЕЙ ПОССОРИЛА ЗЕМЛЯ

**На вопросы о хозяйской земле под домами отвечает Владимир Ткаченко – член правления общества «Народ против земельных баронов».**

## Кто имеет право принимать решение?

– В нашем многоквартирном доме три подъезда, – пишет рижанин Иван. – Второй и третий подъезды стоят на общей приватизированной земле, а первый подъезд – на хозяйской земле.

Недавно владельцы квартир решили установить подземные мусорники на приватизированном участке земли.

В доме провели опрос, большинство владельцев квартир проголосовали за установку мусорников. Как ни странно, голосовали и владельцы квартир из первого подъезда. Разве имеют право решения по общей земле принимать владельцы квартир из подъезда, который стоит на частной земле и к общей земле отношения не имеет?

**Комментарий Владимира Ткаченко:**

– Дом читателя стоит на функционально необходимом участке земли, который в его случае включает как приватизированную часть, так и неприватизированную часть. Каждому из владельцев квартир в любом из подъездов принадлежит доля приватизированной земли, а также каждый владелец квартиры частично оплачивает аренду хозяйского участка (независимо от того, в каком подъезде он живет).

Дом и участок земли – это единое целое, поэтому право голоса есть у каждого владельца квартиры. Поэтому владельцы квартир имели право принять большинством голосов решение об установке подземных мусорников.

## Как расходуются накопления на ремонт?

– В нашем доме 24 квартиры, – пишет Ирина. – В марте 2022 года дом перешел под управление другой управляющей компании. Со стороны нового домоуправления было много обещаний о том, какие ремонтные работы будут проводиться. С большим трудом мы выпросили у домоуправления отчет о сумме накоплений. В июне 2024 года получили отчеты за 2022 и 2023 годы. С удивлением обнаружили, что в 2022 году из суммы накоплений было израсходовано 3887 евро, а в 2023 году – 2954 евро. С устного согласия жильцов дома в подъездах были установлены лампы с датчиком движения на сумму 430 евро. На остальные ремонтные работы мы согласия не давали, собрания владельцев квартир не проводили. Когда я пришла ознакомиться с делом дома, в деле фигурировали странные сметы с подписью директора домоуправления, пояснения по которым нам никто не дал. Хотелось бы узнать, в каком порядке могут расходоваться накопления на ремонт. И могут ли владельцы квартир нашего дома признать все эти расходы накоплений недействительными, так как с нами ничего не согласовывалось, и эти работы никто не принимал?

Должно ли домоуправление, расходуя накопления на ремонтные работы, заручиться со-

гласием владельцев квартир? Как должно проходить согласование?

**Комментарий Владимира Ткаченко:**

– Имеет значение, кто от имени жильцов дома заключал с домоуправлением договор на обслуживание. Когда RNP обслуживает дом (если владельцы квартир не переняли управление), то работает такая система: ежегодно в октябре RNP рассылает жильцам план расходов на ремонтные работы на будущий год. И жильцам дается месяц, чтобы они эту смету или утвердили, или внесли в нее поправки. Владельцы квартир могут собрать общее собрание и утвердить или не утвердить смету ремонтных работ. Если общего собрания не было в течение месяца, считается, что смета принята и RNP начинает выполнение ремонтных работ.

Если владельцы квартир переняли дом в свое управление и сами заключили договор с управляющей компанией, то нужно смотреть, что было написано в договоре. Там может быть прописана такая же процедура планирования ремонтных работ, как в RNP, или другая процедура. Допустим, может быть написано, что работы стоимостью до 500 евро управляющий делает сам и постфактум сообщает о них жильцам, а если работы требуют большей суммы, то управляющий заранее сообщает о них жильцам и утверждает их.

Потом сами работы бывают разные: плановые и аварийные (например, если крыша потекла, ее надо срочно чинить). Выполнение аварийных работ управляющий согласовывать с жителями не должен.

Поэтому надо смотреть, как были оформлены отношения между владельцами квартир и управляющей компанией. Возможно, есть какие-то представители от дома, которых общность владельцев квартир уполномочила принимать определенные решения по ремонтам без созыва общего собрания.

Общность владельцев квартир в доме есть изначально. Она принимает решения на основе Закона о квартирной собственности. Но ради каждого вопроса собирать собрание владельцев квартир замучаешься. Поэтому обычно на собраниях выбирают из жильцов старшего по дому (или старших по дому), которым передают управление и решение вопросов с управляющей компанией.

Этим людям определяют круг полномочий – что они могут делать сами, а что должны согласовать с остальными владельцами квартир.

Например, уполномоченные лица обычно могут подписывать договоры, следить за выполнением мелких или крупных ремонтных работ. Уполномоченных выбирают для облегчения решений по управлению домом, чтобы по каждому вопросу не надо было снова собирать собрание. Видимо, в доме, который описывает Ирина, нарушена коммуникация между жителями и управляющим – в результате не все жильцы знают о том, кому доверено принимать решения и какие именно решения. **В**

# «А ПО ДИВАНУ ПОМОЙКА ПЛАЧЕТ!»

## Как выбрасывать крупногабаритный мусор и кто должен платить за его вывоз?

Время от времени в каждом дворе происходят «мусорные войны», когда один сосед выкидывает в контейнер для бытовых отходов стул, отрезая другим возможность поместить туда мешок с обычным мусором, а другой выставляет старое барахло прямо на мусорной площадке. Выясняем, куда горожане должны выбрасывать крупногабаритные отходы, оставшиеся после ремонта, переезда или обновления мебели?

### Кто заплатит за вывоз мусора?

В квартире рижанки Ирины, которая живет на ул. Вайнёдес, вот уже месяц идет ремонт. К мусорным бакам отправились рулоны неиспользованных обоев, старая тумбочка, унитаз и остатки кафеля. Соседи Ирины уверены, что из-за этого увеличится счет за вывоз мусора для каждого из них.

– Я регулярно плачу за вывоз мусора, но все 20 лет я выбрасывала в мусорный бак только обычный пакетик с бытовыми отходами, – рассказывает Ирина. – Впервые в жизни мне потребовалось выбросить что-то большее, так почему я не могу это сделать? Наверняка, за 20 лет мои соседи тоже выбрасывали свои крупногабаритные отходы, и я за это платила. Пусть теперь они разделят со мной счет за вывоз мусора!

### Кафель налево, стул направо!

С вопросом о том, куда жителям многоквартирных домов разрешено выбрасывать крупногабаритные отходы и строительный мусор, мы обратились к руководителю отдела обслуживания столичного Департамента жилья и среды Лиге Лапине.

– Ваша читательница считает, что обои, тумбочка, кафель и унитаз являются крупногабаритными отходами, но на самом деле это не так. Поэтому, прежде чем отвечать на ваш вопрос, скажу, что крупногабаритным мусором считаются отходы, которые из-за своих больших размеров не помещаются в обычный мусорный бак, но не представляют опасности для окружающей среды, – рассказала наша собеседница. – Например, остатки обоев и кафель, о которых упомянула Ирина, являются строительным мусором, и к нему применимы совсем другие правила по утилизации, не такие как к крупногабаритному мусору.

**– Разрешено ли крупногабаритный мусор выбрасывать в общий контейнер дома, который предназначен для бытовых отходов?**

– Нет, запрещено.

**– Можно его разместить рядом с мусорным контейнером?**

– Нет. Домоуправ должен выделить специальное место, на котором владельцы квартир, обслуживаемого им дома, имеют право оставлять свой крупногабаритный мусор. Кроме того, домоуправ обязан заключить договор с компанией, занимающейся утилизацией отходов, и сообщить владельцам квартир, по каким числам компания будет вывозить крупногабаритный мусор.

**– Если в доме организован регулярный сбор крупногабаритного мусора (например, раз в месяц), кто должен за это заплатить? Те, кто выставил свой крупногабаритный мусор, или все владельцы квартир обслуживаемого дома?**

– В этом случае за вывоз крупногабаритного мусора обязаны заплатить все владельцы квартир.

### Самостоятельный вывоз мусора

**– Что делать, если домоуправ не заключил с компанией по вывозу мусора договор, который подразумевает регулярный сбор крупногабаритного мусора?**

– В этом случае жилец, у которого появились крупногабаритные отходы, должен связаться с управляющим домом и попросить его организовать сбор крупногабаритных отходов.

**– Кто должен будет заплатить за вывоз крупногабаритного мусора в этом случае?**

– Так как это будет разовая акция, за вывоз крупногабаритного мусора должен будет заплатить тот, кому он принадлежит.

Кроме того, жители многоквартирных домов, которые живут в зоне, которую обслуживают мусорные компании *SIA Clean R* и *SIA Eco Baltia vide*, могут сами обратиться к этим компаниям с просьбой вывезти их мусор, например, диван. В этом случае за вывоз мусора заплатит тот человек, кто обратился в компанию за услугой.

**– Представим, что домоуправ не заключил договор на регулярный вывоз крупногабаритного мусора, но кто-то из жильцов поставил свой шкаф около мусорного бака. Кто в этом случае заплатит за его вывоз?**

– В этом случае расходы понесут все владельцы квартир.

**– Есть ли у владельца крупногабаритного мусора возможность самостоятельно отвезти его на полигон?**

– Жители могут самостоятельно сдать свои крупногабаритные отходы в места сбора сортированных отходов, организованные на территории города. Их список можно найти в интернете по адресу <https://www.atkritumi.lv/iv/karte/lielgabarita>.

**– Сколько стоит сдать крупногабаритный мусор в место сбора отсортированных отходов?**

– Цены зависят от сданных предметов.

Сообщество владельцев квартир может принять решение о том, что за вывоз крупногабаритного мусора платит не весь дом, а только владелец выброшенной вещи.

### Накопление мусора запрещено!

**– Под окнами нашего читателя, рядом с мусорным баком, регулярно лежат части чьей-то старой мебели. Насколько это законно?**

– Нельзя допускать, чтобы крупногабаритные отходы скапливались в не предназначенных для этого местах, в том числе возле мусорных контейнеров! Домоуправ должен следить за этим и вовремя заказывать вывоз крупногабаритного мусора. Но у жильцов тоже есть обязанность поддерживать чистоту в своих дворах. Если их контейнеры для бытовых отходов переполнены, то надо сообщить об этом домоуправу.

### Строительный мусор

**– Около мусорных баков жители домов часто оставляют свой строительный мусор или даже кидают его в общий мусорный бак. Это разрешено?**

– Нет, строительные отходы запрещено выбрасывать в общий мусорный бак, а также ставить рядом с мусорным баком.

**– Что относится к строительным отходам?**

– Старая плитка, все материалы по отделке стен, а также вся сантехника (раковина, унитаз), кирпич, металл, деревянные конструкции, оконные рамы, гипсокартон и т. д.

**– Кто должен организовать вывоз строительного мусора?**

– За утилизацию строительных отходов отвечает не домоуправ, а сам владелец отходов. Он должен либо сам отвезти их на сортировочную площадку «Номалес», либо передать сертифицированным предприятиям на утилизацию.

Например, для этого можно заключить договор с фирмой по обслуживанию таких отходов, которая предоставит вам на время ремонта большой контейнер.

### Стекло и другой мусор

**– Около дома нашей читательницы уже давно лежит старое зеркало. Куда его можно выбросить?**

– Зеркало разрешено выкидывать в мусорный бак, который предназначен для неразлагаемых бытовых отходов. А вот прочие стеклянные изделия (лампочки, посуда, оконное стекло) относятся как к строительным отходам, так и к отходам, которые должны быть выброшены в контейнеры для стеклянной тары.

К крупногабаритному мусору относятся:

- мебель,
- матрасы,
- светильники, люстры (без стекла и лампочек),
- двери и деревянные/пластиковые окна (без стеклопакетов),
- напольные покрытия – ламинат, паркет, ковры любого типа,
- металлические предметы домашнего обихода – детские коляски, дверные замки, кухонные кастрюли и сковородки, ведра и т. д.

### Бытовую технику надо сдать

**– Куда владельцы квартир имеют право выбросить старые неработающие электроприборы, например, тостер, плиту, холодильник?**

– Предприятие по утилизации отходов *ООО Eco Baltia vide* предлагает бесплатно собрать и утилизировать отслужившее свой срок или сломанное электрическое оборудование.

Более подробную информацию о сборе электрического и электронного оборудования можно найти на сайте *Eco Baltia vide*: <https://www.ecobaltivide.lv/bateriju-un-elektrotehnikas-skirosana>. Кроме того, в торговых центрах MOLS, ALFA и других у жителей Риги есть возможность сдать отслужившую свой срок электронику в специальные контейнеры.

**– Надо ли платить за сдачу электроприборов?**

– Нет.

**– Можно ли старые банки с лаком и краской выкинуть туда, где происходит сбор крупногабаритных отходов?**

– Категорически нет! Такие отходы необходимо бесплатно сдать в пункты сбора бытовых опасных отходов. Карта пунктов сбора опасных отходов доступна здесь: <https://mvd.riga.lv/nozares/vides-parvalde/atkritumu-skirosanas-punkti>. **B**

