

Как часто дворник должен мыть подъезд?
Разбираемся в нормативах

«ХОЧУ ЗНАТЬ ДОЛГИ СОСЕДЕЙ»

Где получить информацию о квартирах
вашего дома, в которых живут
неплательщики?

Стр. 5

БОЛЬШИНСТВО ТЕПЕРЬ НЕ НУЖНО?

Сейм готовит революцию
в обслуживании домов:
для принятия решений
будет достаточно 17% голосов
владельцев квартир

Стр. 4

Стр. 6–7

ДОМ НУЖДАЕТСЯ В РЕМОНТЕ?

21 мая – бесплатный семинар для владельцев квартир!
Узнайте, как получить деньги от Рижской думы



«МЕНЯ МОГУТ ЗАСУДИТЬ?»

Рижанка организовала письменный опрос жителей за смену управляющего и теперь боится последствий

А. ШЕВЧЕНКО

Все важные решения в многоквартирном доме можно принять только путем голосования собственников квартир. Инициатором голосования может стать любой квартировладелец. Но ему же потом и отвечать за последствия?

Голоса были собраны

В редакцию обратилась Неллия, которая три года назад была инициатором письменного опроса о переходе ее дома от управляющей компании *Civinity* под обслуживание муниципальной организации *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Я была инициатором сбора подписей, – рассказывает Неллия. – Все бланки анкет, которые были собраны, мы передали в *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы домоуправление само определило, хватает ли голосов для перехода.

Через несколько дней активисты получили от *Rīgas namu pārvaldnieks* ответ: все анкеты являются годными, вопрос о переходе можно считать решенным. По данным домоуправления, за смену управляющего проголосовали владельцы 108 квартир из 180.

Откуда появились «неправильные» подписи?

– Однако представители нашего прежнего домоуправления *Civinity* на-

стаивали на том, что часть подписей под анкетами поддельные, – переживает Неллия.

По ее словам, представители *Civinity* сами обошли квартиры и предложили жильцам подписать заранее подготовленные бланки об отзыве подписей. Шесть человек согласились свои подписи отозвать. Неллия вспоминает, что позже переговорила с одним из таких соседей:

– Спросила: «Улдис, ответь откровенно, ты же сам на днях подписывал анкету о переходе в муниципальное домоуправление, почему же отозвал подпись?». Он ответил, что его уговорили представители *Civinity*.

Спрашиваю: «А почему ты подписал готовый бланк, на котором сказано, что ты вообще не признаешь эту подпись своей, что она якобы подделана?» Сосед только рукой махнул, мол, кто читает эти ваши бесконечные бланки...

Вернулись к старому управляющему

В доме возникла нервная ситуация. В течение трех месяцев обслуживание

производило муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks*, но затем в доме прошел повторный опрос, и большинство жителей снова проголосовали за возвращение к *Civinity*.

– Так мы вернулись к старому управляющему, который и обслуживает наш дом более двух лет. Но *Civinity* не остановилось, переняв наш дом обратно. Нет, предприятие подало в суд иск, требуя признать, что *Rīgas namu pārvaldnieks* незаконно обслуживал нас три месяца. В суд вызвали более 100 собственников квартир, которые тогда голосовали за переход, – говорит Неллия.

Кто должен проверять анкеты?

На очередном заседании суда, которое прошло этой весной, снова был поднят вопрос подделки подписей владельцев квартир.

Хотя сама Неллия и другие активисты дома считают, что о подделке говорить нельзя, разве что в единичных случаях анкеты голосования могли подписать не сами владельцы квартир, а члены их семей.

– Но ведь мы для того и передали все опросные листы в *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы домоуправление проверило соответствие подписей спискам квартирладельцев. У нас, организаторов опроса, такой возможности не было.



Неожиданная потеря

Так или иначе, Неллия очень озабочена текущим судебным процессом. В случае, если снова будет поднят вопрос подделки подписей под анкетами, смогут ли власти привлечь ее к ответственности как организатора опроса? Несет ли она какую-то материальную ответственность?

– Одна маленькая деталь, – дополняет наша читательница, – когда судья попросила у представителей *Civinity* предоставить анкеты с якобы поддельными подписями, оказалось, что эти опросные листы были утеряны. А когда соседям, оспаривающим свои подписи, задали вопрос, хотя ли они провести их экспертизу, они от этого отказались.

Рядом не стоял

Ситуацию комментирует юрист Денис Горба:

– Человека, который, согласно документам, является инициатором голосования собственников квартир, на мой взгляд, нельзя сделать ответственным за точность подписей.

Согласно Закону о квартирной собственности, во время письменного голосования активисты не ходят по квартирам и не собирают подписи. Они должны разослать анкеты собственникам квартир и дать им не менее двух недель на обдумывание опроса. Далее жители отправляют уже заполненные анкеты организаторам опроса.

Подписанные анкеты поступают, например, в отдельный почтовый ящик, так что активист просто не может знать, подписал их владелец квартиры или член его семьи, ведь на момент подписания организатор опроса не находился рядом. Проверка подписей в данной ситуации

была задачей *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Нужна жалоба пострадавшего

– Можно ли обвинить активиста в том, что он сам подписал анкету голосования вместо реального собственника квартиры?

– Для этого необходимо, чтобы в полицию обратился сам пострадавший, например, тот самый владелец квартиры, который считает свою подпись подделанной. В таком случае будет начат уголовный процесс, запрошены пояснения у организатора опроса, который, естественно, имеет все возможности доказывать свою правоту. Если далее полиция решит завести уголовное дело, то документ с подписью будет передан на экспертизу, которая и определит подделку.

Где связь?

– А может ли домоуправление привлечь организатора опроса к материальной ответственности?

– Это практически невыполнимая задача. Для этого нужно установить размер причиненного домоуправлению материального ущерба, найти виновных и установить причинно-следственную связь (то есть доказать, какие конкретно действия виновного лица причинили управляющему ущерб).

От редакции добавим, что в этой истории есть еще одна проблема. Жители в течение трех месяцев два раза собирали подписи за смену управляющего, причем, по всей видимости, в обоих случаях набрали необходимое большинство голосов. Внужаесть нестабильность и пассивность владельцев квартир привела к тому, что сначала они отказались от услуг конкретного домоуправления, а затем вернулись к нему. В обществе, где владельцы квартир хорошо информированы о своих правах и обязанностях и следят за делами своего дома, такое было бы невозможно. **B**

КАК ПРОВЕСТИ ОПРОС?

Статья 20. Принятие решения сообществом собственников квартир без созыва общего собрания собственников квартир.

(1) Собственники квартир имеют право принимать решения в форме опроса, за исключением случаев, когда сообщество собственников квартир установило, что соответствующий вопрос может быть решен только на общем собрании собственников квартир.

(2) Если решение принято в форме опроса, собственник квартиры, уполномоченное лицо сообщества собственников квартир или управляющий (далее – организатор опроса) направляет каждому собственнику квартиры письменный проект решения по решаемому вопросу и документы, связанные с принятием решения, а также с указанием срока, в течение которого собственник квартиры может пись-

менно проголосовать «за» или «против» принятия соответствующего решения. Срок анкетирования не может быть менее 14 дней и более 180 дней после рассылки проекта решения. Если собственник квартиры не дал письменного ответа в указанный срок, считается, что он голосовал против принятия решения.

(3) Организатор опроса составляет протокол голосования по результатам голосования и в течение пяти рабочих дней направляет его всем собственникам квартир. В протоколе голосования указывают:

- 1) день направления проекта решения и срок, установленный для голосования собственников квартир;
 - 2) принятое решение и результаты голосования по нему;
 - 3) по требованию собственников квартир – содержание различных мнений;
 - 4) иную необходимую информацию о голосовании.
- Из Закона о квартирной собственности. **B**

«ТРЕБУЕМ ОТМЕНИТЬ РЕМОНТ!»

Владельцы квартир не обратили внимание на план работ домоуправления: теперь ничего не изменить?

Каждый год до 15 октября домоуправления, обслуживающие не перенятые жителями дома, публикуют планы ремонтных работ на следующий сезон. Как правило, собственники квартир не считают нужным ознакомиться с этими документами. С последствиями невнимательности они сталкиваются следующей весной.

Начнут ломать стены через несколько дней

«Хочу прояснить один вопрос, – пишет Аркадий. – В нашем доме по ул. Цаунес, 10 в прошлом году Rīgas namu pārvaldnieks запланировал ремонт магистральных сетей горячего, холодного водоснабжения и канализации. Как обычно, никто из жильцов не отреагировал на эти предложения. Сейчас Rīgas namu pārvaldnieks, подключив подрядчика Smart Comfort Group, уже через несколько дней планирует этот масштабный ремонт начать».

По словам Аркадия, подавляющее число соседей выступают против этого ремонта: «Мы провели поквартирный обход, чтобы выяснить общее мнение. Конечно, жители не хотят менять трубы, потому что у большинства они защиты регипсом и кафелем. К тому же мы не видели сметы ремонтных работ. Сейчас денег дома хватает только на замену труб в первом и втором подъезде, так что у нас нет понимания, когда будут проведены работы в третьем подъезде дома».

В Rīgas namu pārvaldnieks владельцам квартир пояснили, что они поздно начали проявлять интерес к ремонту: договор на замену коммуникаций уже заключен, материалы заку-

плены и работы начнутся, хотя этого жители или нет.

«Я уже пережила этот ужас...»

Мнения владельцев квартир тоже отличаются. «Я не хочу замены труб, потому что уже пережила этот ужас по другому адресу, – говорит Алла. – Работники сверлили дырку в стене со стороны ванны, вывалился кусок стены со стороны туалета. Дыру они не заделали, хотя именно на такие работы бетон у них был. Трубу стояка кое-как оформили, трубу канализационную проложили криво, на вопрос «Почему?» с умным видом сообщили, что иначе не стекала бы вода. На замечание, что все прекрасно текло лет 30, причем старая труба лежала ровно, сообщили, что мы ничего не понимаем. Потом срезали полотенцесушитель, оставив примерно 2 см крепления торчать из стены, срез оставили острый, с зазубринами. Только после звонка начальнику, так и быть, срезали крепление ближе к стене и немного зашлифовали. Снимать крепление отказались, ибо «невозможно» (возможно, но надо повозиться). После работы осталась прорезь в стене глубиной примерно полсантиметра. Дырку, которую пробрили в потолке, чтобы установить трубу стояка, заляпали кое-как. Пришлось потом нам самим срезать пену, добавлять бетон

и самим заравнивать потолок. Унитаз установили, как им нравилось и было удобно, а не как было – ближе к стенке. Унитаз стоит теперь почти на середине малюсенькой туалетной комнаты, расстояние от стены 22 см (было 10 см)».

Зато Виктория говорит, что ждет не дожидается установки новых труб: «Я только и жду, когда до моих стояков дойдет дело, все трубы уже в ржавых подтеках, недалеко до аварии».

Домоуправление ничего не нарушает

Юрист Виктор Куриньш, которому мы передали вопрос Аркадия, говорит, что Rīgas namu pārvaldnieks имеет право начинать запланированные работы, несмотря на возражения жителей:

– Согласно нормативным актам, домоуправление до 15 октября обязано ознакомить владельцев квартир неперенятого дома с планами ремонтных работ на следующий год. В деле нет спора о том, что план работ для дома по ул. Цаунес, 10 был опубликован вовремя. У владельцев квартир имелось шесть недель, чтобы обсудить план и внести в него изменения, например, проголосовать за выполнение этих же работ по трехстороннему договору или по другому графику. Поскольку общее решение они вовремя не приняли, дальнейшее зависит от домоуправления. Получив жалобу жителей, оно по собственному желанию может пойти им навстречу и приостановить работы, но не допустит никакого нарушения, если все же начнет выполнять их по ранее запланированному графику. **В**



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

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

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

Радиаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- Veselības centrs 4, ул. Кр. Барона, 117
- Bolderājas poliklīnika, ул. Каптейню, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр Avoti, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр Bolderāja, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр Vidzeme, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр Purvciems, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр Pļavnieki, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр Āgenskalns, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр Dzirciems, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр Ziemeļi, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр Imanta, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр Ilūciems, 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 20 июня

Делаем Вместе!

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

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

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

Тираж: 20 000

ВСЕ РЕШИТ МЕНЬШИНСТВО?

Меняются правила голосования и проведения опросов в многоквартирных домах

В Латвии на глазах совершается революция в обслуживании домов. Правда, хорошо это или плохо, покажет только время. Речь идет о поправках к Закону о квартирной собственности, которые на днях пройдут окончательное третье чтение в Сейме.

Поправки к Закону о квартирной собственности подразумевают, что впредь для принятия важных для дома решений не потребуются большинства голосов собственников квартир.

При организации повторного собрания или письменного опроса квартировладельцев достаточно будет, если для обсуждения вопроса соберется всего 1/3 жителей дома. А для принятия многих решений достаточно будет голосов 50% участников такого повторного голосования.

По факту получается, что решения о ремонтах или реновации могут быть приняты 17% владельцами квартир. Такое решение будет обязательно для выполнения всеми жителями дома.



На днях проект поправок к Закону о квартирной собственности прошел последнее рассмотрение на парламентской комиссии по делам государственного управления и самоуправлений.

– Мы рассматривали этот законопроект целый год, и я рад, что дело доведено до логического завершения, – похвалился председатель комиссии **Олег Буров**.

Предполагается, что в ближайшие дни поправки к Закону о квартирной собственности будут одобрены Сеймом в окончательном третьем чтении.

– Однако мы ожидаем, что закон в новой редакции вступит в силу только 1 ноября 2024 года, – сообщил **Мартиньш Аудерс**, глава Департамента жилищной политики Министерства экономики. – Закон нельзя запустить немедленно, поскольку для его корректной работы необходимы изменения в электронной Системе строительной информации.



Отдельные активисты домов радуются новому закону: «Наконец-то мы сможем выполнить в сво-

их домах ремонтные работы, которые годами не могли организовать из-за пассивности соседей!».

Другие квартировладельцы относятся к новости с опаской: «Получается, теперь в 10-квартирном доме достаточно голосов двух собственников квартир, чтобы «подписать» всех соседей на дорогостоящий ремонт, а то и на кредит?».

Однако заглянем в проект поправок к Закону о квартирной собственности, чтобы понять, о чем идет речь.

Статья 19.1. Повторное собрание.

(1) Повторное собрание владельцев квартир считается легитимным, если оно соответствует следующим правилам:

1) собрание, созванное в порядке и в сроки, указанные в 19-й статье Закона о квартирной собственности, в том числе и при использовании электронных средств связи (далее – первичное собрание) не было легитимным из-за недостаточного кворума владельцев квартир,

2) повторное собрание созвано не позже, чем в течение месяца после первичного собрания,

3) повестка дня повторного собрания включает в себя только те вопросы, которые соответствуют 10-й части 17-й статьи данного закона и которые были включены в повестку первичного собрания,

4) собственники квартир, зарегистрированные на повторное собрание, представляют больше трети всех квартирных собственников дома.

(2) Для принятия решений на повторном собрании необходимо, чтобы «за» проголосовала большая половина присутствующих на повторном собрании собственников квартир.

(3) Принятое на повторном собрании решение вступает в силу через месяц после дня принятия, если только в этот срок владельцы квартир на но-

вом общем собрании или путем письменного опроса не примут другое решение.



Планируется, что такие же условия будут действовать и при организации письменного опроса в доме. Опрос не может длиться менее 14 дней или более 180 дней. Если в ходе первичного опроса большая часть владельцев квартир не даст никакого ответа, не проголосовав ни «за», ни «против», то в течение месяца в доме может быть организован повторный опрос с той же повесткой дня.

Если в таком опросе примут участие квартировладельцы, представляющие больше, чем 1/3 квартир дома, то они и могут принять решение простым большинством голосов.



Для жителей-скептиков есть хорошие новости. Подразумевается, что владельцы квартир во время повторного собрания или письменного опроса не смогут принимать решения о смене домоуправления и объеме порученных ему задач по управлению домом.

Также на повторном общем собрании по облегченным условиям нельзя будет принять решения по вопросам, для которых в обычных случаях требуется больше, чем 50% голосов собственников квартир плюс один голос.

Что это за вопросы? Вот они:

- решения об общей собственности (например, продажа части общей земли, достройка дома или снос его части),
- утверждение права первой руки на выкуп для владельцев квартир,
- решения о порядке пользования общей собственностью (например, распределение мест в подвале или на стоянке, порядка пользования участком общей земли и т.п.).

Напомним, что этот законопроект еще ждет окончательного голосования в Сейме, которое может состояться уже до конца мая. **B**

НА ДАЧУ – БЕЗ ТРЕВОГ!

Как предупредить домоуправление о длительном отсутствии и зачем это надо?

Тысячи собственников квартир в мае выезжают на дачи и садовые участки. Домой они вернутся не раньше, чем в сентябре. О чем надо позаботиться перед отъездом?

Каждый владелец квартиры обязан ежемесячно сообщать домоуправлению показания счетчиков воды. Однако в летний период, если вы не живете в квартире, от этой обязанности можно избавиться.

В правилах Кабинета министров № 1013 «Порядок, в котором владельцы квартир рассчитываются за услуги, связанные с использованием квартирной собственности», сказано следующее:

«28. Если предвидится длительное отсутствие владельца квартиры, в течение которого ни одно лицо не будет пользоваться квартирой, невозможно будет обеспечить считывание и сдачу показаний квартирных счетчиков воды, а также выполнение других обязанностей, предусмотренных за владельцем квартиры, управляющим или уполномоченным лицом дома, то владелец квартиры как минимум за неделю до этого в письменном виде (или в другой установленной управляющим форме) сообщает об этом управляющему. При этом нужно указать время отсутствия, которое не превышает трех месяцев. Если предполагается отсутствие на срок более трех месяцев, владелец квартиры должен повторно информировать об этом управляющего.

29. Если владелец квартиры не подал показания счетчиков воды, а также не информировал управляющего о длительном отсутствии, то потребление воды рассчитывается с учетом среднего потребления в течение последних трех месяцев. Такой расчет ведется не более трех месяцев подряд».

Если вы планируете уехать на дачу на четыре или пять месяцев и все это время не сдавать показания счетчиков, то управляющий, не получив предупреждения о вашем длительном отсутствии, три месяца будет рассчитывать вам потребление воды по среднему показателю, а на четвертый месяц – уже по нормативу (6 м³ воды на каждого задекларированного в квартире человека). Так что не забудьте вовремя предупредить управдома о длительном отсутствии. **B**



РЕЦЕПТЫ ПРОТИВ ВАНДАЛОВ

Рижанка: «Подростки годами приходят в наш подъезд, чтобы шуметь, пить и справлять нужду, что делать?»



В городах Латвии практически не осталось домов, подъезды которых не были бы защищены кодовыми замками. Однако по многим адресам это не мешает подросткам шуметь на лестничных клетках, а алкоголикам распивать там спиртное.

Дом превратился в бомжатник

На днях рижане в социальных сетях подняли вопрос защиты домов.

«Подростки используют лестничные клетки нашего дома как место для сборищ и вандализма. Рисуют, ломают, справляют нужду (и ту,

и другую) – дом в бомжатник уже превратился. Это длится годами. В полицию обращались, но это работает в моменте. На следующий день подростки снова на месте. Никаких рейдов или дежурств полиция не устраивает. Есть ли тут решение? Может ли домоуправление чем-то содействовать?» – спрашивает Эльвира.

«А я здесь задекларирован!»

Оказалось, что эта проблема волнует не только Эльвиру, но и многих других жителей столицы.

«У нас мальчишки шумели на этаже, – рассказала Елена. – Соседка испугалась, выгнать их не смогла, поэтому вызвала полицию. Оказалось, что один из парнишек задекларирован у нас в доме. По сути, выгонять его не имеют права. Полиция просто попросила шумных юношей не пугать нервную соседку своим видом, и это сработало.

Я к тому, что нужно понимать, кто приходит в ваш дом и откуда».

Лаура считает, что вызывать полицию – это крайняя мера, лучше поговорить с непрошеными гостями без ругани: «Недавно я услышала историю женщины, которая просто вышла к шумным подросткам на лестничную клетку, угостила их чем-то и попросила вести себя потише, поскольку она работает из дома и громкие разговоры в подъезде ее отвлекают. Проблема была решена по-хорошему, может, и вам так попробовать?»

Вход – только по чипу

Тем временем многие жители посоветовали Эльвире и ее соседям установить более надежный кодовый замок на входных дверях.

«Нужен замок, который работает не на цифровом коде, а только на чипе, – советует Андрис. – Я сам старший по дому и скажу так: если замок открывается по комбинации цифр, то данный код очень быстро становится известен всем бомжам района. Да, в любом замке есть технический код, который используют работники фирмы-установщика или какие-то экстренные службы. Но в нашем случае код работал только 14 дней после установки замка, пока мы раздавали жильцам чипы. После этого войти в дом можно только по чипу или по звонку домофона».

«Нам помогла установка камер за 1600 евро»

А вот Людмила поделилась реальным опытом своего дома: «Домоуправление вам не поможет разгонять этих шумных гостей, в лучшем случае посоветуют вызвать полицию. У нас во дворе тоже тусили подростки, ломали машины, свинарник устраивали. Полиция не всегда быстро приезжала.

Мы писали заявление в полицию на частое патрулирование, некоторое время это помогало. Но по настоящему мы избавились от своих обидчиков только после установки камер на дом. Правда, подростки сначала думали, что это муляж. Но мы предложили вместе посмотреть видео, как они ломают стену на нашей территории, и после этого подростки прекратили ходить в наш двор».

По словам Людмилы, в ее доме имеется отдельное помещение, где удалось разместить необходимое для видеонаблюдения оборудование. Добиться установки камер также было несложно. Владельцы квартир собрали подписи «за», сами же работы при помощи домоуправления провели по трехстороннему договору и оплатили из общих накоплений дома: «Покупка оборудования и пяти камер обошлась нам около 1600 евро вместе с установкой. Мы очень довольны результатом». **В**

ВЫ СПРАШИВАЛИ!

КАК УЗНАТЬ ДОЛГИ СОСЕДЕЙ?



«За нашим 12-этажным домом в Риге числится общий долг в размере 35 000 евро, – пишет Сандра Одина. – У нас, жителей, сложилось впечатление, что домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* вообще ничего не делает для взыскания этих средств. Как узнать, ведет ли управляющий суды?»

В 2024 году *Rīgas namu pārvaldnieks* начал постепенно вводить новую функцию на своем портале обслуживания клиентов *e-parvaldnieks.lv*.

Теперь на главной странице портала для авторизованных пользователей появился раздел «Мой дом». В этом разделе кроме других документов содержится также «Справка о выполнении платежных обязательств». Получить такую справку одним нажатием кнопки может любой собственник квартиры данного дома.

Вместе с нашей читательницей Сандрой Одиной мы ознакомились со справкой ее дома. Выяснилось следующее:

■ дела 17 должников на сумму 5560 евро переданы коллекторам,

■ дело одного должника на сумму 5200 евро находится в суде,

■ дела шести должников на сумму 26 000 евро переданы судебным исполнителям (то есть по ним уже принято решение суда о взыскании денег),

■ дело одного должника на сумму 1150 евро закрыто, поскольку этот человек умер. Такие долги должны быть списаны.

При желании владелец квартиры может обратиться лично в любой центр обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* и запросить распечатку этой справки. Также в клиентском центре можно получить информацию о конкретных квартирах, за которыми накопился долг, без указания личных данных владельцев квартир. **В**



ПОРА СПАСАТЬ ДОМ!

Задумались о реновации? Государственное софинансирование еще доступно, не опоздайте получить деньги



Марина МАТРОНИНА

В апреле прошел большой семинар Рижской ассоциации управляющих «Реновация небольших домов с привлечением софинансирования Altum». Многие жители пришли на очный семинар, еще больше слушали выступления экспертов онлайн. Специалисты ответили на самые главные вопросы о получении средств из европейских фондов для ремонта и утепления вашего дома.

Дом заливало водой

Александр Саковский, исполнительный директор *Rīgas namu apsaimniekotājs*, поделился практическим опытом этого домоуправления в реновации небольших домов Риги:

– Вопросами реновации наше предприятие начало активно заниматься в 2018 году и на данный момент закончило восстановление уже девяти домов в столице и в Саласпилсе. Один из наиболее характерных домов, о которых хотелось бы рассказать, находится по ул. Крустпилс, 75/4. Построен он в 1959 году. По заключению технических экспертов, 12-квартирный дом перед реновацией находился в плохом состоянии.

– Мы переняли этот дом в сложной ситуации, – говорит Игорь Трубка, глава совета *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – когда ни один другой управляющий не мог помочь владельцам квартир привести в порядок аварийную крышу.

Реновация выгодней, чем частичный ремонт?

На крыше был уложен старый шифер, со временем в нем образовались разломы, началась течь, говорит Игорь Трубка:

– Подсчет показал, что одна только новая крыша будет стоить жителям этого маленького дома не менее 40 000 евро. Расплатиться за нее можно было по графику в течение трех лет, но жители поняли, что не справятся с такими затратами. Тогда мы предложили подойти к вопросу

с другой стороны: провести в доме полную реновацию с тем, чтобы разом решить все накопившиеся проблемы, получить 50-процентное софинансирование работ от *Altum* и расплатиться за все работы в течение 15 лет.

Александр Саковский вспоминает, что в целом процесс подготовки этого дома к реновации занял пять лет, но главной причиной задержки стала пандемия ковида. Сейчас срок рассмотрения заявок в *Altum* уже значительно короче.

– Мы начали с энергосертификата дома, без которого нельзя приступать к реновации, – поделился эксперт. – Это документ, из которого можно узнать, сколько теплотенергии дом тратит на данный момент и какие работы необходимы, чтобы привести его в соответствие с европейскими нормативами. Есть работы, которые практически всегда входят в список необходимых: утепление внешних стен дома, а также подвальных и чердачных перекрытий, замена окон, реконструкция входного узла, в отдельных случаях – реконструкция теплоузла.

По стенам уже шли трещины...

Далее в доме проводят техническое обследование, сертифицированный специалист составляет соответствующий акт. Техническое обследование дома по ул. Крустпилс, 75/4 провел Андрей Чеверс. Он рассказывает, что обнаружил и другие опасные проблемы, кроме текущей крыши:

– Вентиляционные шахты и дымоходы в этом доме были в очень плохом состоянии, отсюда

просто выпадали кирпичи. Также имелись небольшие трещины в стенах.

Андрей Чеверс разработал для дома по ул. Крустпилс, 75/4 техническое заключение с перечнем жизненно необходимых работ. В этот список входили замена крыши и системы ливневки:

– Одновременно жителям было предложено провести эти работы в рамках полной реновации дома, за что они и проголосовали. Дело в том, что дом построен из силикатного кирпича, который стремительно впитывает влагу, поэтому в доме было постоянно холодно. Утепление стен помогло решить эту проблему и значительно повысило качество жизни в доме.

Полная реновация дома по ул. Крустпилс, 75/4 стоила около 370 000 евро. Однако финансовое учреждение *Altum* выплатило из средств европейских фондов почти половину стоимости работ: 174 000 евро.

Половина денег уже зарезервирована

Сейчас в Латвии действует новая программа *Altum*, в которой на софинансирование восстановления жилья предусмотрено 57,2 миллиона евро. Программа рассчитана на 2022–2026 гг, но 50% доступного софинансирования в ней уже зарезервировано. Если ваш дом желает выполнить реновацию, настало время браться за дело.

– Первый и главный документ, с которого надо начинать, это заключение энергоаудита, из которого мы можем узнать, какие работы можем выполнить и насколько уменьшим потребление теплотенергии в доме, – поясняет Александр Саковский. – Второй документ – акт технического обследования, в котором эксперт рассказывает о состоянии конструкций и коммуникаций дома. На основании этих двух документов мы заказываем проект строительных работ.

Важно понимать, что в проекте обязательно должны быть предусмотрены все

работы, предусмотренные энергоаудитором.

А вот работы, упомянутые в акте технического обследования, жители могут выполнять в доме по желанию, ведь такой ремонт, как правило, не влияет на энергоэффективность дома (например, замена холодного водопровода или косметический ремонт лестничной клетки).

К тому же *Altum* не выделит софинансирование на работы, которые не касаются повышения энергоэффективности дома, предупреждает Александр Саковский. То есть такие работы можно выполнить дополнительно в ходе реновации, но собственники квартир должны будут оплатить их сами.

Новая программа: что изменилось?

– Немного о новой программе *Altum*, которая не настолько благоприятна для собственников квартир, как старая, действовавшая в 2016–2021 гг, – говорит Александр Саковский. – Во-первых, по обновленным правилам государственное софинансирование реновации теперь рассчитывается без учета налога на добавленную стоимость. Во-вторых, теперь владельцы квартир могут получить софинансирование в размере 49% только на работы, связанные с утеплением дома.

Если до сих пор *Altum* выдавал домам софинансирование уже в ходе выполнения работ, то по новой программе жители получают деньги только после окончания утепления дома, предупреждает эксперт. Получается, что изначально жители должны взять кредит в банке на полную стоимость работ, а после окончания направят полученные средства на частичное погашение этого кредита.

Финансовый вопрос – самый главный

Вопрос кредита, как правило, волнует всех собственников квартир. Не окажется ли так, что придется брать слишком большой заем на реновацию, с выплатой которого потом трудно будет справиться?

– Когда в результате закупки определяется строитель, готовый реновировать ваш дом, становится известна и полная стоимость реновации, а также – ежемесячные платежи для владельцев квартир, – поясняет А. Саковский. – В это время жители собираются на последнее общее собрание, чтобы утвердить (или отвергнуть) окончательную смету работ.

Хочу сказать, что в прошлой программе пройти реновацию желали собственники 26 домов под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Однако большая часть не прошла именно этап согласования стоимости работ. Ознакомившись с окончательными сметами, согласие на реновацию дали жители только семи домов.

Эксперт предупреждает, что отказываться от реновации в то время, когда процесс подготовки уже запущен и все необходимые документы подготовлены, невыгодно для владельцев квартир:

– К этому времени жители, как правило, уже заплатили тысячи евро за изготовление проекта. Этот проект реновации должен быть реализован в течение пяти лет. Если квартировладельцы не успеют восстановить дом в этот срок, проект теряет свою силу, а, значит, деньги жителей будут потрачены зря.

Все под контролем!

Игорь Трубка рассказывает, что *Rīgas namu apsaimniekotājs* организует полное руководство проектами реновации:

– За эти услуги жители рассчитываются только после окончания всех работ (или в случае, если на последнем собрании собственники работ принимают решение все-таки не участвовать в реновации, несмотря на полный пакет подготовленных документов).

Все работы ведутся только с согласия владельцев квартир. Например, при выборе строительных организаций в конкурсную комиссию обязательно входят представители домов.

– Сколько стоят услуги по руководству проектом?

– Как правило, это 3% от общей сметы строительных работ.

На что не дадут денег?

Жители задали немало вопросов экспертам, в том числе – через социальные сети. В основном их интересовали практические аспекты реновации.

– Как быстро вы можете организовать реновацию, если мы проголосуем «за»? – спрашивает Мария.

– Оптимальный срок – год и два месяца, – отвечает Александр Саковский. – Однако подготовительный период может быть длиннее или короче в зависимости от того, имеется ли у вашего дома заключение энергоаудитора и обнаружатся ли при техническом обследовании дефекты в конструкциях дома.

– Мы хотим утеплить только торцы дома, можем ли мы получить софинансирование *Altum*? – спрашивает Александр.

– Нет, на утепление одних только торцовых стен европейские средства получить нельзя. *Altum* выдает софинансирование только при условии полной реновации дома. Однако средства на утепление торцов можно получить по программе улучшения энергоэффективности Рижской думы, о которой мы поговорим на следующем семинаре Рижской ассоциации управляющих.

– Есть ли риски, что мы реновируем дом, а *Altum* потом не выделит деньги?

– В прошлой программе жители имели определенную гарантию того, что грант будет выплачен, ведь *Altum* выдавал деньги уже в процессе реновации. В условиях новой программы сказано, что деньги можно получить не раньше, чем проведенные в доме работы будут приняты муниципальной Стройуправой и *Altum*. Причем сдать дом специалистам *Altum* не менее сложно, чем Стройуправе, поскольку они очень тщательно проверяют не только качество реновации, но и все использованные материалы.

Если руководитель работ и строители все сделали на совесть, то жители получат грант в полном размере. Если же на какой-то стадии строительного процесса будут допущены ошибки или будет неправильно оформлен документ, то *Altum* может применить коррекционные коэффициенты.

Чем больше серьезных ошибок обнаружит *Altum*, тем меньшую часть финансирования получат собственники квартир. Но я не верю, что возможны такие ситуации, когда *Altum* не выдает жителям ни евро софинансирования. До сих пор нам удалось сдавать все дома без проблем, жители получали гранты в полном размере.

Долги – серьезное препятствие для участия в программе

– Сколько на сегодняшний день жителям надо платить за реновацию дома, построенного по типовому проекту?

– Точной цифры назвать не могу, но в больших домах ежемесячная плата для возврата займа составляет около 1,30–1,80 евро за квадратный метр. Но чем меньше дом, тем выше ежемесячная плата жителей за реновацию, эта сумма может превышать 2–3 евро на квадратный метр.

– В течение какого срока придется делать выплаты?

– Стандартный заем на реновацию выдается на срок до 15 лет, но по решению жителей можно взять кредит также на 10 лет или на любой другой срок. Кстати, любой владелец квартиры может досрочно расплатиться за работы и закрыть свою часть займа. В таком случае ему не придется платить проценты по кредиту.

– Можно ли организовать реновацию, если в нашем 12-квартирном доме много должников, а домоуправление ничего не делает, чтобы их взыскать? – переживает Расма.

– В *Altum* есть правило: в программе могут участвовать только те дома, в которых общие долги жителей в 12-месячном разрезе не пре-

вышают 10% от общего финансового потока за последний год. Если у дома большие долги и домоуправление ничего не делает, то участвовать в программе реновации нельзя.

Принять осознанное решение

– Правильно ли я понимаю, что начинать работу нужно с общего собрания жителей, на которых большая часть владельцев квартир должны проголосовать за идею реновации? – интересуется Марис.

– Это было бы самым правильным шагом. Такие собрания можно считать информационными, на них владельцы квартир голосуют за то, что желают участвовать в программе *Altum* и дают управляющему полномочия выполнять все необходимые для этого действия. Также на первом собрании следует принять решение о создании в доме общества собственников квартир и объеме его полномочий, ведь без общества собственников квартир процесс реновации организовать невозможно. Именно представитель общества впоследствии будет подписывать документы от лица собственников квартир.

Бояться организации общества не надо, мы помогаем обществам вести все дела, оформлять бухгалтерские документы и готовить годовые отчеты.

В целом на первом собрании жители подтверждают, что проинформированы о программе *Altum* и понимают, что после реновации им придется оплачивать дополнительные счета.

В принципе, для того, чтобы начать работать с вашим домом, *Rīgas namu apsaimniekotājs* не

нужно даже результатов первого общего собрания, дополняет коллегу Игорь Трубка:

– Обычно к нам приходят активисты дома и говорят: «Мы неофициально переговорили с соседями, большая часть жителей хочет реновацию». Далее мы сами организуем в доме официальное общее собрание, готовим презентацию и протоколы, отвечаем на все сложные вопросы. Затем жители могут проголосовать по всем необходимым вопросам, а также поручить нам подготовку всей технической документации. Бояться каких-то непредсказуемых последствий не нужно, поскольку после оформления всех документов в доме обязательно состоится еще одно общее собрание, на котором жителям сообщат о полной стоимости реновации и распределении платы между собственниками квартир.

Владельцы квартир осознанно проголосуют за то, что согласны на указанные работы и плату за них, и только после этого в доме начнутся реальные работы.

– Вырастет ли кадастровая стоимость нашего дома после реновации и придется ли нам платить больший налог на недвижимость?

– Нет, кадастровая стоимость не вырастет, к тому же Рижская дума дает реновированным домам скидку по налогу на недвижимость в размере 90% сроком на два года. **В**

У вас остались вопросы о реновации? Задайте их экспертам Рижской ассоциации управляющих по телефону **29518272**.

РИЖСКАЯ ДУМА ДАСТ ДЕНЕГ НА ПОДГОТОВКУ РЕНОВАЦИИ!

Рижское энергетическое агентство сообщает, что самоуправление столицы готово поддержать владельцев квартир, задумывающихся о реновации.

Они могут получить:

■ софинансирование на энергосертификацию дома в размере 70% от стоимости, но не более 800 евро,

■ софинансирование на подготовку заключения технического обследования дома в размере 70% от стоимости, но не более 1100 евро.

Претендовать на помощь могут дома, построенные до 1993 года или принадлежащие к низкому

классу энергоэффективности F. Для получения денег необходимо, чтобы в доме было общество собственников квартир или им управлял кооператив.

Центр обслуживания клиентов Рижского энергетического агентства находится на улице Яунаву (пассаж Ратуши).

Дополнительные вопросы можно задать по телефону **67012444** или электронной почте rea@riga.lv. **В**

Делаем Вместе!

ВАШЕМУ ДОМУ НУЖЕН РЕМОНТ?

Узнайте, как получить деньги от Рижской думы!

Рижская ассоциация управляющих и газета «Делаем вместе!» приглашают на бесплатный семинар

21 мая, 18.00

На ваши вопросы ответят эксперты Рижской ассоциации управляющих и Рижской думы

ул. Э. Беньямин, 5, Рига (бывшая ул. Гоголя, 5), первый этаж
Телефон для справок: 29518272

ДОМОУПРАВ НЕ ПРАВ?

Выясняем, как часто должна проводиться влажная уборка лестничной клетки

Лиене ВАРГА

Этой зимой жители рижского района Югла с неудовольствием обнаружили, что дворник моет лестничную клетку только раз в месяц. В ответ на претензии работница домоуправления отрезала: «Такой график установлен в моей должностной инструкции». Как часто должна проходить влажная уборка подъездов и что делать жителям, если обслуживающая организация халтурит?

«Ходим по грязи...»

Мария живет в доме под обслуживанием муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) на Югле.

– Этой зимой в нашем подъезде было особенно грязно, – жалуется она. – Выпал снег, дворник посыпала дорожки песком, жители на обуви заносили грязь на лестницу, а оттуда в квартиры. Я была вынуждена каждый день мыть у себя полы.

Между тем правила Кабинета министров № 906 определяют, что домоуправление обязано обеспечивать влажную уборку подъезда не реже одного раза в неделю. Если же погодные условия особо неблагоприятны (например, выпадает много осадков), то, согласно правилам, влажную уборку следует проводить чаще – в сроки, установленные домоуправлением.

– Я спросила у дворника, который приходит к нам ровно два раза в неделю на полчаса, почему она не моет полы, – рассказывает Мария. – Дворник ответила, что в ее должностной инструкции мытье полов предусмотрено только раз в месяц.

Удивленная Мария опросила других дворников района и от всех услышала одно и то же: мытье полов они выполняют не чаще раза в месяц.

Жительница обратилась в районное отделение домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*. Однако мастер по уборке, которая присматривает за работой дворников в районе Югла, подтвердила слова своих подчиненных.

– Я спросила, что же тогда домоуправление подразумевает под влажной уборкой, которую, согласно правилам Кабинета министров, оно должно обеспечивать раз в неделю. Мастер ответила, что в ходе такой еженедельной влажной уборки дворник должна всего лишь протереть тряпкой почтовые ящики, перила, кнопки лифта и т. п., – говорит читательница «Делаем вместе!». – При этом наша дворник получает минимальную зарплату, а это 700 евро в месяц.

Мария обратилась с претензией в центральный офис RNP. По ее словам, она дошла до председателя правления организации, но и там не получила вразумительного ответа:

– Тогда я направила вопрос в Департамент жилья и среды Рижской думы. Но в этом учреждении также не знали, что именно должно входить в понятие влажной уборки помещений общего пользования. Мне посоветовали писать заявление в Министерство экономики, которое в свое время подготовило правила Кабинета министров о санитарной уборке помещений.

До Министерства экономики наша читательница пока не дошла. Зато дошли мы.

Так что в инструкциях RNP?

Правда, в первую очередь мы обратились в домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks*. На наши вопросы ответил Каспар Лайзанс, руководитель отдела содержания домов и территорий.

– Что именно сказано в инструкции дворников, работающих в домах RNP? Должны ли они каждую неделю мыть полы в подъездах?

– Нет, дворники, согласно инструкции, обязаны раз в неделю проводить влажную уборку. Под этим мы понимаем мытье почтовых ящиков, перил, подоконников влажной губкой. Мытье лестничной клетки водой и средством для мытья дворник должен выполнять раз в месяц. Правда, если собственники квартир желают, то могут на общем собрании проголосовать за более частое мытье полов, например, раз в неделю. Однако в своем общем решении они сразу должны указать, из каких средств будет оплачена дополнительная услуга. Как правило, для этого требуется повысить ежемесячную плату на обслуживание.

– В Министерстве экономики нам пояснили, что под влажной уборкой помещений общего пользования законодатель подразумевал в том числе и еженедельное мытье полов. Почему вы не обеспечиваете жителям эту услугу?

– В правилах Кабинета министров № 906 сказано, что раз в неделю в доме должна проводиться влажная уборка. Но что именно считается влажной уборкой, ни в одном нормативном акте не поясняется. Мы считаем, что целью правительства было установить действия, необходимые для сохранения жилого

дома согласно рекомендациям, действовавшим 15 лет назад, во время вступления этого норматива в силу.

– А что могло поменяться за 15 лет?

– Технологии уборки помещений развивались, например, теперь в домах под обслуживанием RNP часто используют швабры, насыщенные химическими веществами. Так что термин «влажная уборка» устарел.

К тому же с 2021 года вступил в силу стандарт LVS 1051-1:2021, который содержит сведения о качестве уборки, в нем вообще нет понятия «влажная уборка». Вместо него есть только понятие «уборка», в которое и входят такие услуги, как очистка помещений от пыли, пятен и других загрязнений поверхности.

Другими словами, есть разные методики уборки, которые обеспечивают жителям результат. Именно этот результат и надо оценивать.

– Однако сейчас наши читатели недовольны результатами уборки и считают, что без еженедельного мытья полов в подъезде становится очень грязно. Могут ли собственники квартир добиться регулярного мытья полов, проголосовав за это на общем собрании?

– Да, конечно. В жилых домах собственники квартир могут принять совместное решение, самостоятельно определяя график уборки. Но если они желают получить услуги сверх минимума, определенного правилами Кабинета министров, то должны в своем решении пояснить, как эти услуги будут финансироваться. Например, готовы ли жители к увеличению квартплаты.

За что отвечает мастер по уборке?

– Проблема еще и в том, что по отдельным адресам дворники не выполняют даже того минимума, который предусмотрен правилами Кабинета министров. Что делать, если в подъезде месяцами лежит мусор?

– Работу дворников контролирует мастер по уборке. При каждой проверке адреса составляется акт о нарушениях.

– Вы сообщаете жителям конкретного дома о результатах проверки работы дворника?

– Нет. С другой стороны, собственники квартир всегда могут задать свои вопросы в письменном виде и получить письменные ответы. Также владельцы квартир могут ознакомиться с актами о некачественной санитарной уборке, которые хранятся в домовом деле. Для этого нужно записаться на визит к домоуправу и сообщить, что вы хотите ознакомиться с домовым делом.

– А могу ли я в домовом деле ознакомиться с полной инструкцией дворника нашего дома?

– Нет, поскольку основным документом является график уборки вашего дома. А рабочие обязанности дворника входят в его должностную инструкцию (она не является частью домово-вой книги. – Прим. ред.).



– Должен ли мастер по уборке реагировать на жалобы жителя?

– Надзор за работами планируется без предварительного предупреждения дворников. Но и жалобы не остаются без внимания.

Кому жаловаться на дворника

– Допустим, к мастеру по дому от жильцов поступила жалоба на работу дворника: он с начала года не подметает лестницу. Что произойдет дальше?

– После поступления жалобы о ней сообщают конкретному мастеру по уборке, который проводит обследование объекта и составляет акт об обнаруженных недостатках в работе по уборке. Если действительно есть недоделки, то дворнику поручается устранить их в течение определенного времени, после чего объект осматривают повторно.

– Как наказать дворника, если по результатам проверки выяснилось, что он нехотя выполнил свою работу?

– При выявлении недостатков проводятся обсуждения с дворниками с последующим усиленным контролем за работой.

– Что значит усиленный контроль? Проверяющий каждый день приходит смотреть, как работает дворник?

– Нет, но внеплановые проверки работы этого дворника будут проходить чаще.

– А могут ли уволить дворника за недобросовестное исполнение обязанностей?

– Да, нередки ситуации, когда законные трудовые отношения с дворниками прекращаются. Однако сначала мы пытаемся обойтись переговорами и усилением контроля за работой. Бывает, что мы составляем акты о неявке дворника на рабочее место, и это служит основанием для прекращения трудовых правоотношений.

– Куда, кому конкретно жаловаться, если дворник действительно халатно относится к работе?

– Если клиенты считают, что работа была выполнена небрежно, отправьте свою жалобу мастеру уборочных работ. Его контакты можно увидеть на доске объявлений, в графике уборки, указанном в графике работы дворника.

График – на доске объявлений

– Где можно видеть график уборочных работ?

– График должен быть размещен на доске объявлений каждого подъезда дома. Там же указан и номер телефона непосредственного начальника конкретного дворника.

– Но часто мы наблюдаем, что графика нет, хотя был. Их срывают...

– За то, чтобы график всегда находился там, где ему положено быть, а именно – на доске объявлений подъезда, отвечают дворник и его контролирующий мастер (для уборочной бригады это руководитель по уборочным работам). Если вы видите, что графика нет, сообщите либо дворнику, либо сразу в домоуправление.

– Какой у дворника стандартный рабочий график? Часто жители говорят, что видят своего дворника в течение полчаса два раза в неделю.

– Для каждого дома составляется свой индивидуальный график уборки, но в среднем этот график предусматривает влажную уборку раз в неделю, а также сухую уборку, регулярность которой может отличаться.

«Рассчитываем на честность дворника!»

– Со слов нашей читательницы, дворник приходит два раза в неделю на полчаса и получает за свою работу минимальную зарплату – 700 евро брутто. Не слишком ли много платят жители за такую работу?

– График работы дворника, как уже говорилось, указан в информационном листе, который висит в подъезде. Когда мы принимаем на работу работника, он обязуется исполнять свои обязанности. Мы рассчитываем на его честность и добросовестное отношение к работе, следим за объемом и качеством выполненной работы. Здесь стоит отметить, что бывают ситуации, когда владелец квартиры считает, что дворник плохо выполняет свою работу, потому что, например, в 8.00 лестничные клетки еще не убраны. У некоторых дворников есть несколько адресов для уборки, поэтому очистить их все одновременно не представляется возможным. Дворники – это просто люди, которые делают свою работу в меру своих возможностей. Дворники тоже часто болеют, и тогда работу выполняет заместитель, а это значит, что выполнение обязанностей может задерживаться в течение дня.

– Что сделать, чтобы дворник повторно пришел в середине дня, например, если на лестнице кто-то опрокинул банку с краской или насорил строительным мусором?

– Если такое произошло, жители должны сообщить либо мастеру уборочных работ, либо управдому.

Пишите, звоните, сообщайте

Если у клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* есть жалобы, замечания по работе дворников, а также если в подъезде отсутствует график уборочных работ, сообщить об этом можно несколькими способами:

- позвонить на информационный номер *RNP 8900* по рабочим дням с 8.00 до 20.00;
- написать на общую электронную почту *RNP rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv*;
- отправить личное сообщение в социальных сетях *RNP* (Facebook – <https://www.facebook.com/rigasnamuparvaldnieks> или X (Twitter) – <https://twitter.com/rmparvaldnieks>);
- позвонить управдому своего дома, контакты которого указаны на *e-parvaldnieks.lv*.

Важное примечание: можно прислать не только жалобы, но и фотографии некачественно выполненной уборки.

«А мы будем убирать сами!»

– Сколько домов Риги по-прежнему обслуживают дворники, а сколько – уборочные бригады *RNP*, введение которых когда-то вызвало большое недовольство жителей?

– Наше предприятие обеспечивает уборку территорий и помещений более чем в 3000 домах. Из них только бригады квартальной уборки выполняют все эти работы без малого в 100 домах. Еще в 300 домах бригады выполняют уборку внутренних помещений, а территорию дома убирает дворник.

– Известно, что ради экономии общих средств жители могут на общем собрании проголосовать за отказ от дворника и выполнять его работы сами. Сколько домов под вашим обслуживанием уже приняли такое решение?



– Примерно по 200 адресам жители общим решением взяли на себя уборку территории и помещений общего пользования. В 300 домах наши дворники и бригады обслуживают только наружную территорию, а за подъездами по общему решению присматривают сами квартировладельцы.

Что в договоре прописано?

Права ли руководители *RNP*, так вольно трактующие правила уборки помещений общего пользования. С этим вопросом мы обратились в Министерство экономики.

– Да, в правилах Кабинета министров не перечислены манипуляции, которые входят в понятие влажной уборки. Но, конечно, под влажной уборкой подразумевается и мытье полов, – поясняет Эвита Урпена, руководитель отдела по связям с общественностью Минэконома.

– В таком случае получается, что крупнейшее домоуправление страны нарушает эти самые правила, предписав дворникам мыть полы в подъезде лишь раз в месяц?

– Повторю, влажная уборка подразумевает не мытье почтовых ящиков, перил, подоконников от пыли, а именно мытье мест общего пользования. Это видно из того пункта правил Кабинета, где сказано, что в плохую погоду влажную уборку следует проводить чаще. Совершенно очевидно, что в плохую погоду необходимо чаще мыть полы в местах общего пользования, а не протирать подоконники от пыли.

– Куда жильцы могут пожаловаться на свою управляющую компанию, если сомневаются в законности действий домоуправа?

– В соответствующее самоуправление или в суд. Можно, конечно, обратиться и в Министерство экономики, но конкретные споры мы не решаем, не имеем таких полномочий.

– Что делать, если жильцы хотят, чтобы в подъезде мыли полы чаще, чем раз в месяц, а домоуправ упорствует?

– Собственники квартир решением общего собрания могут перенять уборку в собственные руки, определив ответственное лицо и регулярность работ. Также на общем собрании они могут определить, как часто поручают управдому организовывать работы по уборке.

Ищите другого домоуправа

– *Rīgas namu pārvaldnieks* при проведении санитарного обслуживания жилого дома должно соблюдать условия указанных нормативных актов, – комментирует ситуацию Мартиньш Вилемсонс, представитель Департамента жилья и среды Рижской думы. – Если управляющий жилым домом не соблюдает правил Кабинета министров и условий договора управления, то собственники квартир могут принять решение о смене управляющего.

– Поменять управляющего в большом доме непросто, для этого нужно согласие большей половины собственников квартир. Вместо этого может ли самоуправление проверить, законны ли действия управляющего?

– Если жилым домом управляет муниципальное домоуправление *RNP*, то собственники квартир действительно могут обратиться в Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы (Рига, ул. Бривибас, 49/53, dmv@riga.lv), который оценит соответствие действий управляющего нормативной базе в качестве представителя собственника домоуправления – самоуправления.

– В Рижскую думу могут обращаться только жильцы тех домов, которые обслуживают муниципальные управляющие компании?

– Да, частных управляющих самоуправление не контролирует. Если в действиях управляющего усматриваются нарушения уголовного законодательства, следует обращаться в Государственную полицию, если это гражданско-правовой спор, то в суд в гражданско-правовом порядке. **В**

НУЖНА ОДНА ТОЛЬКО ПОД

Какие петиции на портале *manabalss.lv* должен подписать владелец квартиры, чтобы улучшить обслуживание своего дома?

Илона МИЛЛЕР

В последние годы у жителей Латвии появился мощный инструмент для защиты своих прав – народные петиции, которые можно разместить для сбора подписей на платформе *manabalss.lv*. Сейчас на этом ресурсе идет голосование сразу за несколько инициатив, которые важны для собственников квартир. После сбора необходимого количества голосов граждан Латвии эти предложения поступят в парламент, который обязан будет их рассмотреть.

«ГОСУДАРСТВО ДОЛЖНО ПОМОЧЬ В СПАСЕНИИ НАШИХ ДОМОВ!»

В середине мая на портале *manabalss.lv* была опубликована инициатива Латвийской ассоциации обществ собственников квартир *Mājoklis*. Активные жители требуют, чтобы государство помогло спасти их многоквартирные дома от постепенного разрушения, выделив средства на их техническое обследование.

«Вопрос безопасности многоквартирных домов, построенных в советское время, год от года становится все более актуальным, – утверждают авторы петиции. – Срок службы большей части таких домов или завершился, или приближается к окончанию. Это обязывает управляющих и собственников квартир обеспечить дому техническое обследование».

Техническое обследование необходимо провести, чтобы выяснить состояние конструкций дома, имеющихся в нем устройств, коммуникаций и инженерных сетей, а также для того, чтобы владельцы квартир могли принять решение о необходимых дому ремонтных работах.

«Именно своевременное обследование и решение о ремонте помогают устранить угрозу», – утверждают в ассоциации *Mājoklis*.

■■■■

Согласно строительному нормативу LBN 405-21, каждый дом должен проходить углубленное

техническое обследование не реже, чем раз в десять лет. Первое такое обследование в любом доме Латвии должно быть организовано не позже, чем в 2031 году.

Обследование дома может провести только сертифицированный строительный инженер.

«Стоимость этой услуги в основном зависит от площади дома, но в целом техническое обследование – недешевая услуга», – уверяют авторы петиции.

На данный момент закон определяет, что оплачивать техническое обследование дома должны сами владельцы квартир. Но в ассоциации *Mājoklis* напоминают, что жители Латвии находятся в разной финансовой ситуации, часто им тяжело делать большие взносы в общий накопительный фонд, по этой причине техническое обследование дома снова и снова откладывается.

Все люди в таких домах живут, не понимая, что происходит со зданием и безопасно ли оно для их семей, подчеркивают эксперты.

■■■■

С одной стороны, многоквартирный дом – частная собственность, причем находится он в совместном владении десятков, а в некоторых случаях – сотен разных семей. С другой стороны, это строение, эксплуатацию которого строго регламентирует Строительный закон.



Безопасность и хорошее обслуживание многоквартирных домов, это вопрос защиты общественных интересов, считают авторы петиции: «Ревизия Госконтроля в 2020 году констатировала, что у 60% многоквартирных домов Латвии имеются существенные повреждения: например, текущая крыша, влажность фундамента и т.п. А *OECD* в своем исследовании о доступности жилья подчеркивает, что для решения проблем качества жилья в Латвии нужны инвестиции».

■■■■

Действительно, *OECD* в своем докладе указывает, что до сих пор вложения в спасение латвийского жилья были очень низкими. Еще одна причина, по которой жилой фонд по всей стране приходит в негодность, это затянувшаяся на 30 с лишним лет приватизация: «По причине того, что местами приватизация не закончена до сих пор, у людей сложилось обманчивое впечатление о том, кто несет ответственность за их дом».

Однако эксперты из ассоциации *Mājoklis* подчеркивают, что главную ответственность за решение жилищных проблем несет государство, особенно в ситуациях, когда сами жители не могут позаботиться о своих домах и квартирах с ответственностью, свойственной хорошему хозяину.

Тянуть с техническим обследованием домов опасно, это ставит под угрозу безопасность владельцев квартир и сохранность их жилья. В один прекрасный день сотни тысяч семей могут остаться без крыши над головой лишь потому, что их дом будет признан аварийным или в нем произойдет авария. Увы, но печальные примеры уже были...

■■■■

Обязанность государства предотвратить угрозу проистекает из закрепленного в Сатверсме права латвийцев на жизнь и здоровье, подчеркивают авторы петиции.

Они предлагают внести поправки в Закон о помощи в решении квартирного вопроса, предусмотрев в нем помощь жителям не только в восстановлении и реставрации жилья, но и в проведении технического обследования каждого многоквартирного дома.

По мнению экспертов ассоциации, самоуправления в своих правилах должны предусмотреть финансовую помощь жителям в размере вплоть до 100% от стоимости технического обследования их многоквартирного дома. Максимальную помощь можно оказывать, например, малообеспеченным и малоимущим жителям, а также владельцам квартир в маленьких населенных пунктах.

За неделю под петицией подписались 100 латвийцев, сбор подписей продолжается. B

«ЗЕМЛЮ ДОЛЖНО ВЫКУПИТЬ ГОСУДАРСТВО!»



Кристине Глушака разместила на портале *manabalss.lv* петицию «Землю под многоквартирными домами должно выкупить государство или самоуправление, после чего ее следует передать в собственность владельцам квартир». Всего за неделю под инициативой подписались около 1000 граждан Латвии. Это означает, что собрана уже 1/10 часть подписей, необходимых для передачи петиции в Сейм.

«Если дом находится на земле государства или самоуправления, то при приватизации жилого дома этот участок безвозмездно передают в собственность жителям. Такой порядок предусмотрен Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления, – напоминает Кристине Глушака. – Однако те жители, которым повезло меньше и которые живут в домах на хозяйской земле, должны сами заплатить, чтобы получить право собственности на этот участок».

Такое положение дел автор петиции (а также десятки тысяч других жителей Латвии) считает несправедливым: «В соответствии с Сатверсме, все жители Латвии являются равными перед лицом суда и закона, права человека должны соблюдаться без любой дискриминации, так что каждый должен иметь право безвозмездно получить землю под домом в собственность», – считает она.

■■■■

По мнению Кристине Глушаки, хозяйскую землю под многоквартирными домами должно выкупить государство или самоуправление, «которые в ходе так называемой земельной реформы до абсурда исказили систему законодательства в этой сфере». Далее власти обязаны бесплатно передать землю в собственность владельцев квартир в порядке, предусмотренном Законом о приватизации государственных и муниципальных жилых домов.

«Хочу обратить ваше внимание на то, что в других бывших странах социализма (Восточная Германия, Польша, Чехия, Эстония) власти не создали такой ситуации, как в Латвии, когда дом принадлежит одним лицам, а земля под ним – другим. В свою очередь, в Латвии около 3500 жилых домов находятся в отношениях принудительной аренды, – пишет Кристине. – В целом на 7354 участках хозяйской земли стоят дома, в которых имеется 110970 квартир».

■■■■

На портале *manabalss.lv* однажды уже была размещена народная инициатива «Земля под многоквартирными домами должна находиться только в собственности жителей этих домов», которая быстро собрала более 10 000 подписей граждан страны, но Сейм к этой петиции не прислушался.

Нет сомнений, что инициатива Кристине соберет необходимое количество голосов и дойдет до Сейма. Посмотрим, что ответят власть имущие на этот раз. B

ПИСЬ!

«ТРЕБУЕМ РЕМОНТА ДВОРОВ»

Также на портале *manabalss.lv* размещена интересная петиция «Устранить ямы во дворах многоквартирных домов Риги», которую планируется подать не в Сейм, а в Рижскую думу. Для этого под инициативой требуется собрать всего 3000 голосов, правда, подписать ее могут только зарегистрированные в Риге лица.

Автор опубликованной 2 февраля петиции Максим Ревунов приглашает обязать управляющих многоквартирными жилыми домами ремонтировать проезды, дворы и обочины проезжей части, а также содержать их в приличном состоянии. Возмущение Максима понятно: во многих дворах столицы уже небезопасно передвигаться как пешком, так и на транспорте.



«Я предлагаю внести изменения в правила Рижской думы №146 «Правила уборки и содержания территорий и строений», – пишет Ревунов. – Эти правила нужно дополнить, обязав владельцев многоквартирных домов и земельных участков, а также управляющих многоквартирными домами и другой недвижимостью своевременно ремонтировать дворы и дороги».

Эти работы, по мнению автора петиции, нужно проводить по тем же правилам, что и обычный аварийный ремонт: «Ведь одна из самых больших проблем, которые беспокоят рижан, это именно ужасное состояние дворов. Если Рижская дума как владелец, безусловно, обязана содержать принадлежащие ей дороги и обочины, то почему мы не возложили такую же обязанность на управляющих жилыми домами?».

Максим Ревунов указывает, что сами владельцы квартир не всегда понимают, что ремонт дворов в любом случае может быть выполнен лишь за их собственные ремонтные накопления, поскольку у самоуправления нет права вкладывать средства в благоустройство частной собственности.

Проблема также в том, что ремонт асфальтового покрытия стоит очень дорого, а альтернативные способы восстановления двора – например, засыпка ям мелкой щебенкой – недолговечны. По этой причине редкий дом делает ремонтные накопления на восстановление двора. Жители рассуждают: «Мы годами терпели, потерпим еще немного, лучше вложим средства в новую крышу...».

Так что, по мнению Максима, необходимо внести в нормативные акты поправки, по которым управляющий и собственники не смогут уклониться от обязанности ремонтировать дворы.

За три месяца петиция о ямах во дворах собрала больше 600 подписей, это примерно пятая часть от необходимого количества, но сбор продолжается. Организаторы напоминают, что будут учтены голоса только рижан в возрасте старше 16 лет, либо граждан Латвии, которые владеют недвижимостью в столице. **В**

ГОВОРЯТ ЖИТЕЛИ

БИОЛОГИЧЕСКИЙ МУСОР НЕ ВЫВОЗЯТ – ЭТО НОРМАЛЬНО?



«На днях пошел я выбросить мусор, все бы хорошо, но вонь на контейнерной площадке стоит такая, что глаза слезятся, – рассказывает Максим Митров. – Стало мне интересно, откуда запах. Оказалось, запах у нас от контейнера с биологическими отходами, который Рижская дума обязала жителей многоквартирных домов установить с этого года. Похоже, мусор в нашем коричневом контейнере лежит очень давно».

Позвонил в домоуправление, они мне говорят, что биологический мусор вывозят каждый второй понедельник.

Что же тогда случилось, почему такой запах? Просмотр видеокamer показал, что мусоровоз приезжает по графику, но грузчик открывает контейнер, видит, что отходов там меньше половины, и уходит. Мусор остается в контейнере, машина уезжает, счет за вывоз выставляется. Бинго!

С 5 февраля по 7 мая контейнер от нашего дома был вывезен ровно 0 (ноль!) раз. Как вам такой бизнес предприятия по обслуживанию отходов *Clean R*? Интересно, в коричневом контейнере уже сформировалось биологическое оружие или еще нет?

Я написал письмо в *Clean R* и получил ответ, что работник по вывозу мусора ничего не нарушил, таким образом фирма выполняет условия договора: контейнер заполнен меньше, чем наполовину – вывоза нет.

Так что в канун жаркого лета советую вам тщательно проверить, вывозят ли у вас мусор или так же, как и у нас во дворе, только «выполняют условия договора». **В**

ЗАКЛЮЧАЙТЕ ДОГОВОР, ИНАЧЕ – БЕДА!



«Отопление отключено, летом жители многоквартирных домов начнут менять радиаторы, – пишет Ирена Михаэлсоне. – Хочу рассказать о нашем горьком опыте. В прошлом году мы заказали фирме А. замену радиаторов. Мастера выполнили работу и ушли, не дождавись, когда компания *Siltumserviss Rīga* снова заполнит систему водой. Так вот, отпустить сантехников оказалось нашей большой ошибкой».

Как только система отопления стала заполняться, в квартире началась течь в месте подсоединения нового радиатора к общим коммуникациям дома. Причем вода не просто капала, а фонтанировала, залила всю комнату и нижних соседей.

Я вычерпала десять полных ведер воды, у меня вздулся ламинат. Мастера из горе-фирмы приехали и запаяли дырку, но за некачественную работу даже не извинились. Только плечами пожали: мол, всякое бывает.

В тот же день эти сантехники меняли радиаторы и у наших соседей, из пяти батарей три были подключены некачественно. Теперь злитесь жители требуют от нас возмещения ущерба, хотя по факту виноваты не мы, а исполнители работ. Но доказать это невозможно, поскольку мы не заключили с фирмой письменный договор о замене радиаторов.

Короче говоря, не меняйте радиаторы без договора. Если что-то пойдет не так, при наличии договора вы хотя бы получите гарантийный ремонт или докажете, что в течи виновата фирма, а не вы». **В**

ЛЮДИ, БУДЬТЕ ЛЮДЬМИ!



«Недавно я прочитала историю о доме по ул. Латгалес, 254/3 в Риге, где жители якобы собрали подписи за изгнание из подвала бездомных котов. Старший по дому яростно защищал это решение, утверждая, что животные повсюду гадили и каждую весну он находил в подвале мертвых котят. В подвале остался закрытым кот, но домоуправление пошло навстречу волонтерам, позволило отловить его при помощи специальной клетки».

Я не знаю, чем закончилась эта история, но человеческая жестокость очень меня расстроила. Хочу сказать, что нашему дому бездомные коты ничуть не мешают, даже наоборот.

Недавно мы с соседями посетили мастерскую организации *Kaķīšu iela* в Риге, где каждый может изготовить временные домики для бездомных котиков, которые живут в его дворе. Материалы для домиков выдают на

месте, все объясняют и во всем помогают. Многие приходят в эту мастерскую с детьми.

Когда я готовилась написать вам это письмо, то позвонила в мастерскую и узнала, что бесплатные мастер-классы проходят тут каждую субботу с 13.00. Мастерская находится по ул. Бруниниеку, 65, договориться о визите можно по телефону **26371903**». *Сандра В*

ЧТО МОЖНО НАЙТИ ПРИ ЧИСТКЕ ПОДВАЛА?

Большая часть рижских домов нуждается в основательной чистке подвалов. Организовать работы не так-то просто, да и по ходу уборки могут возникнуть неприятные сюрпризы.

«У нас обычный многоквартирный дом в Риге, – рассказала Карина Иванова в социальных сетях. – Недавно мы решили почистить подвалы от мусора – личные боксы и места общего пользования. Так вот, в одном из углов коридора общего пользования нашли... надгробный памятник. Изготовлен из гранита, такой тяжелый, что мужчина среднего телосложения сдвинуть и/или поднять не смог».

Судя по указанным на памятнике годам жизни и смерти, надгробию больше века. Понятно, что ему здесь не место.

Мне удалось встретиться и поговорить с батюшкой. С точки зрения религии – это просто

камень, потому что на нем нет никаких крестов и другой церковной или кладбищенской атрибутики. Батюшка посоветовал заказать панихиду по указанному на памятнике Николаю Калашникову, что я и сделала.

Далее я лично обратилась в фирму по изготовлению надгробных памятников и предложила им забрать камень. Но мне было сказано, что вывезти памятник непросто, переделка и продажа не окупят этих усилий.

Теперь нам остается только выкинуть это старинное надгробие как строительный мусор». **В**



УЧИМСЯ СЧИТАТЬ!

Решили создать в доме общество собственников квартир? Хорошо продумайте все нюансы, связанные с ведением отчетности

О. БЛУКИС

Общества собственников квартир перестали быть чем-то необычным, сегодня они созданы в сотнях домах Риги и других городов страны. Однако в 2024 году общества столкнулись с необходимостью сдавать годовой отчет в СГД по более сложной форме. Это необходимо даже в случаях, если общество не ведет финансовой деятельности. В процессе подготовки отчетов этой весной вскрылись и другие сложности.

Лицензированный бухгалтер Таиса Штале, глава *Rīgas namu apsaimniekotājs*, рассказала, что примерно в 20% домов под обслуживанием этого домоуправления имеются общества собственников. В этом году предприятие предлагало им услугу подготовки годовых отчетов и их сдачи в СГД:

– С 2024 года подготовить отчет по-прежнему может бухгалтер, принятый обществом собственников квартир в штат. Такому штатному бухгалтеру не требуется лицензия. Однако в случае, если постоянного бухгалтера у общества нет, подготовку отчета оно может доверить лишь лицензированному постороннему бухгалтеру.

Наличие общества собственников квартир – обязательное условие для дома,

который желает получить деньги на ремонтные работы по государственным или муниципальным программам.

– Оказывая обществам собственников квартир услугу по подготовке годовых отчетов, мы столкнулись с неожиданной проблемой, – признается Таиса Штале. – Согласно закону, любое общество должно иметь собственного ревизора, которого обычно выбирают из жителей дома. Как правило, это бывший или действующий бухгалтер, но теоретически таким ревизором можно выбрать любого человека.

Таиса Штале говорит, что одна из задач ревизора – проверка годового отчета общества.



Таиса Штале, руководитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Тут лицензированный бухгалтер может столкнуться с непрофессионализмом проверяющего:

– В законе сказано, что ревизор должен быть компетентным, но на деле мы сталкиваемся с тем, что часть ревизоров не разбирается в специфике бухгалтерии обществ собственников квартир. Даже если ревизор имеет образование бухгалтера, возможно, всю жизнь он проработал в торговле или логистике и не знает, что бухгалтерия общества собственников должна подчиняться Закону об обществах и объединениях.

В результате ревизор в своем докладе может изложить необоснованные претензии к годовому отчету, после чего правление общества собственников квартир требует у лицензированного бухгалтера переделать работу и устранить якобы имеющиеся ошибки.

– А мы, – говорит Таиса Штале, – не можем эти ошибки устранить, поскольку требования ревизора противоречат статьям Закона об обществах.

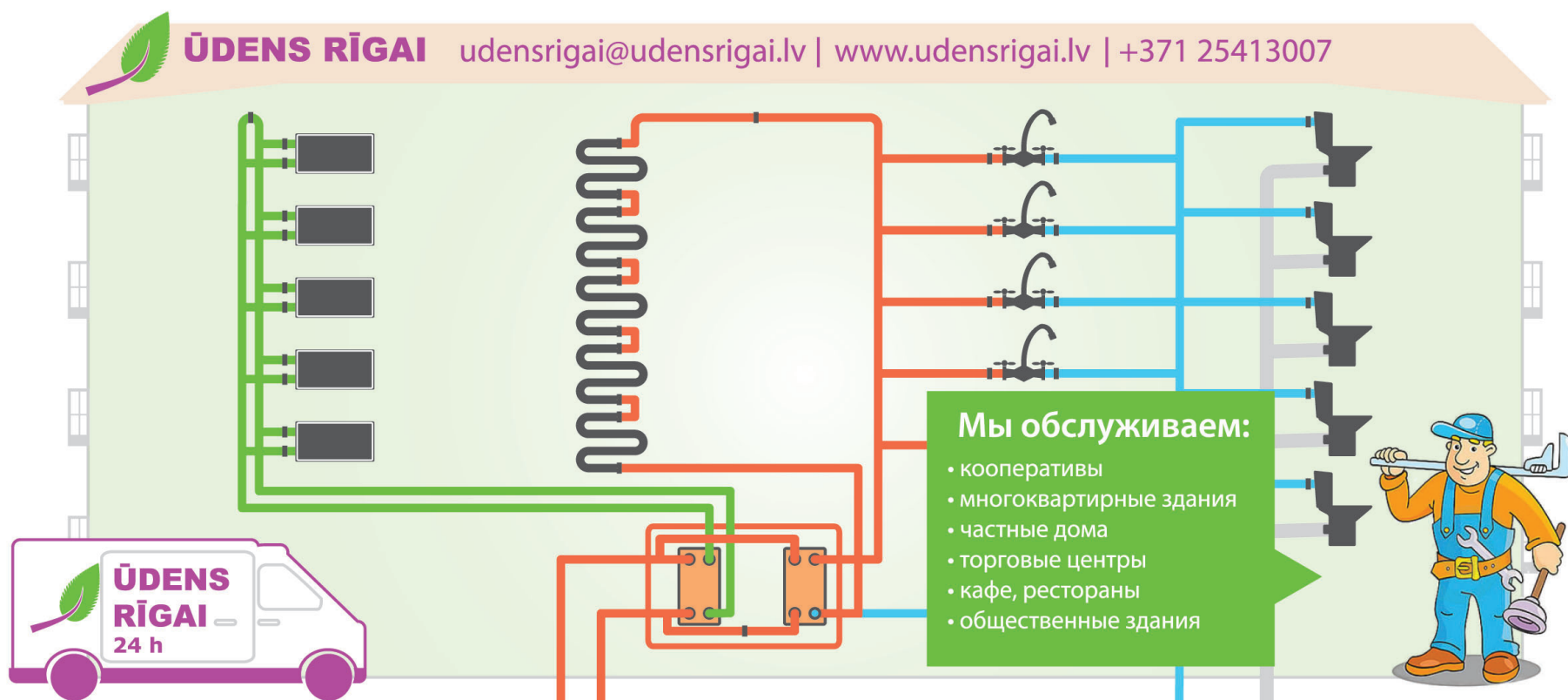


Вот лишь один пример распространенной ошибки ревизора. На счета общества в течение года поступило 190 000 евро. Ревизор утверждает, что вся эта сумма является оборотом общества собственников, не считаясь с тем, что большая ее часть – это поступившие от владельцев квартир коммунальные платежи.

– По Закону об обществах мы не можем включать транзитные платежи в оборот общества, – утверждает наш эксперт. – Соответственно, я не могу исправить отчет по требованию ревизора, поскольку собственной лицензией отвечаю за законность всех расчетов. В свою очередь, ревизор не отвечает ни за что и ни перед кем. По сути, он должен быть более грамотным, чем готовящий годовой отчет бухгалтер, но такой компетентный ревизор – большая редкость.

Таиса Штале напоминает, что перед составлением доклада о годовом отчете ревизору следовало бы ознакомиться с Законом об обществах. Ведь в случае невыполнимых требований ревизора годовой отчет общества останется не сданным и пострадают от этого все собственники квартир. **B**

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



Канализационная аварийная служба

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

Водоснабжение, канализация и отопление

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

Техническое обслуживание зданий

Услуги аварийной службы 24h

Техническое обслуживание инженерных систем на основе договора включает в себя:

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