

# Делаем ВМЕСТЕ!

## КАК СЭКОНОМИТЬ НА ЭЛЕКТРИЧЕСТВЕ?

На вопросы читателей отвечает  
сертифицированный электрик

Стр. 8–9

**ПОПРАВКИ В ЗАКОНЕ  
О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**  
Специалисты Министерства экономики –  
о том, что изменилось для жителей

Стр. 2–3

№1 (101), январь 2017

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

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## КТО РЕШАЕТ, СКОЛЬКО ВАМ ПЛАТИТЬ ЗА КВАРТИРУ?

**Восемь важнейших  
вопросов о том,  
какие услуги  
жители должны  
получать от  
домоуправления  
за свои деньги!**



## Внимание, СЕМИНАР ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР В ЮРМАЛЕ!

Станьте настоящими хозяевами своему дому,  
контролируйте накопления и ремонтные работы!  
Все о правах собственников квартир – на встрече 24 января.  
Подробнее – на стр. 4–5

# ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР Ж

## Что именно принесли нам поправки к Закону о квартирной собственности и стоит ли их бояться?

Илона МИЛЛЕР

**1 января 2017 года вступили в силу поправки к Закону о квартирной собственности. Многие газеты и сетевые СМИ уже осенью сообщили, что жителей многоквартирных домов ждет революция. Мол, теперь им придется в обязательном порядке создавать ремонтный фонд, а значит, и квартплата снова поднимется. Но специалисты Министерства экономики, разработавшие проект поправок, сегодня возражают: «Ничего страшного для жителей не произошло! Все перемены только упрощают их участие в управлении домом».**

Что на самом деле изменилось в Законе о квартирной собственности? Важных поправок много:

- собственник квартиры обязан предоставить управляющему документы, удостоверяющие право собственности;
- человек, купивший квартиру с аукциона, несет ответственность за все коммунальные платежи со дня вступления в силу решения суда об утверждении акта аукциона;
- в случае смены владельца квартиры участники сделки обязаны немедленно сообщить об этом управляющему в письменном виде;
- каждый владелец квартиры обязан совершать взносы в ремонтный фонд в соответствии с решением общности собственников;
- только общность владельцев квартир может принять решение о перестройке или реставрации общих коммуникаций, которые находятся в отдельной квартире;

- для того, чтобы установить порядок пользования общей собственностью, теперь нужно не 100% голосов собственников конкретного дома, а только 3/4;
- письменные опросы в доме теперь может проводить не только управляющий или другое лицо, назначенное общностью собственников, но и любой владелец квартиры;
- до времени первичной регистрации прав собственника в Земельной книге (при приватизации) на хозяина квартиры ложатся те же обязанности и ответственность, что и на прочих квартирновладельцев, записанных в Земельной книге;
- ограничить права пользования отдельной квартирной собственностью можно только с соблюдением нормативных актов;
- старый владелец квартиры обязан проинформировать покупателя о всех долгах, связанных с этой недвижимостью. **B**

## МАРТИНЬШ АУДЕРС: «РЕМОНТНЫЕ НАКОПЛЕНИЯ НЕ УВЕЛИЧАТСЯ!»

Мы попросили, чтобы поправки к закону прокомментировал Мартиньш Аудерс, заместитель директора департамента строительства и жилья Министра экономики.

### Делим общее!

– Самой важной поправкой для жильцов стал пункт в Законе о квартирной собственности, которые разрешает устанавливать порядок пользования общей собственностью с согласия 3/4 квартирновладельцев, тогда как раньше для этого требовалось 100% голосов, – считает представитель министерства.

– **Что это значит?**

– Предположим, жители хотят поделить сарайчики в подвале для хранения вещей, причем квартир в доме 40, а сарайчиков только 20. Раньше на разделение сарайчиков по конкретным квартирам должны были согласиться собственники всех 40 квартир, сейчас для принятия решения достаточно 30 голосов.

– **Многие читатели задают нам вопрос о правилах установки дорожных знаков во дворе, которые**

запрещали бы парковку чужих автомобилей. По нашей информации, предприятие *Latvijas valsts ceļi* требует, чтобы за знаки проголосовали все 100% квартирновладельцев. Правильно ли это и что изменится после вступления в силу изменений в законе?

– Мы уже разъясняли ответственным учреждениям, что для установки обычных дорожных знаков, которые разрешают стоянку во дворе только жителям дома, необходимо согласие простого большинства собственников квартир (50% + 1 голос). В свою очередь, если бы жители хотели присвоить каждой квартире определенное стояночное место во дворе, до 1 января 2017 года для этого действительно требовалось 100-процентное согласие совладельцев дома. Теперь же для определения правил пользования частью общей собственности – двора, нужно согласие только 3/4 квартирновладельцев.

### А как с батареями?

– Еще один интересный нюанс: измененный Закон о квартирной собственности говорит, что перестраивать общие коммуникации в квартирах можно только с разрешения остальных совладельцев.

– Эта поправка относится в основном к тем жителям, которые хотят отключиться от центрального отопления, подключить газовый

котел. Для этого понадобится согласие 2/3 остальных квартирновладельцев.

– **Предусматривает ли обновленный закон случаи, в которых для принятия решений в доме по-прежнему требуется согласие 100% собственников?**

– Да, это все случаи, когда дом хочет увеличить или уменьшить части общей собственности, например, при продаже части общей земли, строительстве дополнительных помещений общего пользования и так далее.

**ограничить права пользования отдельной квартирой только с соблюдением нормативных актов.**

– Это значит, что в обычной ситуации общность собственников может принять решение только об использовании общих помещений и никак не может запретить вам, например, устроить в квартире бюро или сдавать ее в наем.

– **А что если соседям не нравится, что я сдаю квартиру шумным студентам?**

– Сдавать квартиру вы можете любому человеку, которого сами выбра-

**Для установки обычных дорожных знаков, которые разрешают стоянку во дворе только жителям дома, необходимо согласие простого большинства собственников квартир (50% + 1 голос).**

котел. Для этого понадобится согласие 2/3 остальных квартирновладельцев.

– **А нужно ли заручиться головами соседей, если я хочу всего лишь поменять старый радиатор?**

### Пользуйся, но не нарушай!

– **Теперь в законе сказано, что общность собственников может**

ли. Но если ваши наниматели нарушают правила общественного порядка или причиняют ущерб общему имуществу, то общность собственников может обратиться в суд, требовать выселения и возмещения убытков.

Радаторы "KERMI" Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

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

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

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ**

**В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В**

**СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ**

Телефон: **29720081**

Akeiju sabiedriba

**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

**Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!**

www.rna.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

# ДУТ ПЕРЕМЕНЫ



## Накопления: думайте о ремонтах заранее!

– Поговорим о накопительном фонде. Многие СМИ подняли шум сразу после принятия поправок – мол, теперь жителям никак не отвертеться от взносов на ремонт. Но ведь большинство владельцев квартир и так годами платят в ремонтный фонд. Что же изменилось?

– Ничего. Эта поправка была внесена для того, чтобы управляющему было проще планировать ремонтные работы в доме на будущее. Раньше у жильцов мог появиться вопрос: «Почему мы должны пять лет собирать деньги на крышу, которая еще даже не прохудилась?» – хотя было понятно, что спустя пять лет крышу действительно придется ремонтировать, это неизбежно. Для того, чтобы управляющий не спохватился в тот день, когда крыша станет протекать, в законе снова подчеркнуто его право планировать работы заблаговременно и предлагать жителям создание ремонтного фонда.

– Разве эти же нормы не действовали и до 1 января 2017 года?

– Многие юристы и эксперты, в том числе и я, считали, что эти права и обязанности жителей уже ясно прописаны в существующих законах. Но другие настаивали на том, чтобы уточнить, продублировать действовавшую норму. По решению общности владельцев квартир все собственники должны делать авансовые взносы за работы, которые указаны в плане на управление.

## Будут уточнения

– Председатель Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис в одном интервью указал, что обслуживающие организации ждут от Минэкономики проект правил Кабинета министров, в котором будет оговорен порядок создания ремонтных накоплений.

– Это немного другая история. Думаю, в будущем будет открыт Закон об управлении, в котором мы и должны будем прописать, как создается ремонтный фонд в каждом доме и по каким принципам общие деньги жителей могут быть потрачены. Сейчас эти вопросы можно предусмотреть в договоре между собственниками и управляющим, но не во всех домах такой подробный договор есть.

– В поправках к закону сказано: при продаже квартиры старый и новый владельцы обязаны письменно сообщить о сделке управляющему. В какой момент мы должны писать такое заявление – в день заключения договора купли-продажи или в день регистрации нового владельца в Земельной книге?

– Это очень важный вопрос. Если стороны заключают сделку купли-продажи, а новый хозяин квартиры медлит с регистрацией в Земельной книге, то формально за коммунальные платежи по-прежнему отвечает старый квартирновладелец. Теперь в день, когда человек подписывает договор о продаже своей квартиры, он должен сообщить об этом управляющему. Дальше многие управляющие уже смогут сами отследить, когда новый хозяин регистрирует свои права собственности в Земельной книге. Словом, это нужно, чтобы держать дело под контролем.

## Покупатель должен знать правду

– В законе также появилось требование при продаже квартиры сообщать о своих коммунальных долгах покупателю. Но ведь новый владелец в любом случае не отвечает за долг старого, кто же выигрывает от новой нормы?

– Обычно человек, который покупает квартиру, хочет быть уверен, что в доме нет критических долгов, из-за которых посреди зимы ему могут отключить отопление. Как покупатель

он не может получить достоверную информацию о финансовом состоянии дома, поскольку она предоставляется только квартирновладельцам. Теперь продавец по требованию должен принести покупателю справку из домовой книги о долгах по конкретной квартире, возможно, и по всему дому. Если долги велики, то будущий владелец может затребовать скидку или вообще отказаться от покупки.

– Прозвучало мнение, что в Латвии многие жители приватизировали свои квартиры, но не занесли права собственности в Земельную книгу. Теперь в Законе о квартирной собственности сказано, что такие хозяева жилья имеют равные обязанности со всеми прочими. Как эта норма изменится для жителей?

– Эта норма подчеркивает, что любой квартирновладелец, приватизировавший жилище, но не зарегистрировавший свое право собственности в Земельную книгу, обязан платить за коммунальные услуги и обслуживание так же, как собственники прочих квартир его дома.

– Может ли он наравне с остальными участвовать в общих собраниях и голосовать за важные для дома работы?

– Нет.

– Поправки к Закону о квартирной собственности вступили в силу. Какие новые задачи стоят перед Жилищным департаментом Министерства экономики?

– Как я уже сообщил, мы должны открыть Закон об управлении жилыми домами и уточнить понятия накопительного фонда. Главным же заданием для нас остается доработка проекта нового Закона о найме, главной целью которого я считаю привлечение в Латвию инвесторов для строительства домов под наем. Сегодня в Латвии нет достаточного предложения найма квартир, по этой причине люди вынуждены брать кредиты и покупать жилье. Мы намерены это изменить. **В**

**Соль**  
техническая  
**Песок**  
с солью



навалом  
и в мешках  
по 50 кг

**ВЫВОЗ И УБОРКА ЛИСТЬЕВ И СНЕГА**

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**

Тел.: **29720081**

**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**

## ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselibas centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
  - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
  - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к2
  - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
  - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
  - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
  - Территориальный центр *Ļavnieki*, 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. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 9 февраля**

**Делаем Вместе!**

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

**Квартирновладелец, его права и обязанности после поправок к Закону о квартирной собственности! Читайте больше на стр. 6. →**

# НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАЙТЕ ЗА

На семинаре жителей научат проверять, справедлива ли их квартплата и расскажут, как контролировать расход общих денег дома

Марина МАТРОНИНА

В январе жители Юрмалы смогут посетить образовательный семинар для владельцев квартир «Как определяется плата за квартиру и какие услуги владельцы квартир должны получать за свои деньги?». Семинар организует Рижская ассоциация управляющих в сотрудничестве с недавно созданной Юрмальской ассоциацией управляющих. Цель обеих организаций – научить собственников квартир участию в управлении своим домом, а следовательно и экономии средств на квартплате.

## Почему квартплата в нашем доме может повыситься?

Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих:

– Жилые дома Латвии условно можно разделить на две категории: дома, перенятые собственниками с баланса самоуправления или государства после приватизации и дома, которые не были переняты. Последних домов большинство, и их управлением обычно занимаются обслуживающие организации, назначенные формальным собственником – самоуправлением. В таких домах плата за обслуживание устанавливается в соответствии с правилами Кабинета министров № 1014. Каждый год эта плата может меняться в зависимости от работ, которые запланировал управляющий. Однако право жителей – понимать, за что они вносят деньги, и контролировать правильный их расход.

**Собственники квартир часто жалуются нашей редакции: «Стоимость обслуживания в нашем доме подняли, даже не спрашивая нашего согласия». Действительно ли управляющий может так поступить?**

Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– В правилах Кабинета министров № 1014 предусмотрен порядок, в котором управляющий должен до 15 октября каждого года сообщить собственникам квартир неперенятого дома о смете на обслуживание в следующем году, а жители имеют право эту смету поправить или оспорить. Однако не всегда владельцы квартир знают об этой возможности, и в случае, если они не принимают участие в обсуждении сметы, план управляющего вступает в силу автоматически. В свою очередь, в домах, перенятых собственниками квартир, плата за обслуживание назначается только в соответствии с договором между управляющим и владельцами дома. Это значит, что без согласия собственников домоуправление повысить плату не может.

**Как узнать, правильно ли управляющий назначил плату за обслуживание для нашего дома?**

Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих:

– В правилах Кабинета министров № 1014, а также в Законе об управлении оговорены необходимые работы по управлению жилым до-

мом. Например, сюда входит техническое обслуживание, техническое обследование дома, административные и юридические услуги управляющего, санитарная уборка и т.д. В правилах правительства также дан образец сметы платы на обслуживание, которую управляющий неперенятого дома обязан соблюдать. Но надо признать, что многие частные управляющие, обслуживающие перенятые собственниками дома, не соблюдают эти правила. Например, они назначают дому некую плату, соответствующую средней по городу, однако не включают в нее важные услуги. По этой причине жителям очень важно понимать, что должно входить в плату за обслуживание и как они могут проверить выполнение работ, за которые заплатили. Об этом они могут узнать, прочитав правила Кабинета министров № 1014 или посетив наши семинары.

**Вредации есть жалобы от жителей, которые не могли получить у своего управляющего ни сметы на управление, ни документов о ремонтных работах, поэтому не могут проконтролировать расход общих средств дома. «Пусть другие владельцы квартир вашего дома выберут вас старшим, тогда выдадим документы», – говорил управляющий. Правильно ли это?**

Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Разумеется, это неправильно. В Законе о квартирной собственности сказано, что любой собственник квартиры может по первому требованию как получить смету на обслуживание, так и ознакомиться с документами домового дела, в том числе с актами о ремонтных работах. Управляющий, который скрывает эти бумаги, нарушает закон, и практика показывает, что жители могут требовать у него через суд не только информацию, но и возмещение нанесенного им морального ущерба. Если такие факты есть, обращайтесь с жалобами в Рижскую ассоциацию управляющих или к нашим партнерам – в Юрмальскую ассоциацию управляющих.

– **Как вы поможете жителям?**

– Дадим необходимые бланки заявлений для переписки с управляющим, дадим консультацию, поможем защитить права жителей. Дело будет взято на общественный контроль.

Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих:

– В Министерстве экономики утверждают, что рынок управления жильем в Латвии регулирует здоровая конкуренция. Это действительно так,



**РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ**

**Приглашают жителей Юрмалы  
на образовательный семинар  
для владельцев квартир**

**«Как определяется  
плата за квартиру  
и какие услуги владельцы  
квартир должны получать  
за свои деньги?»**

**Все о том, как должна быть рассчитана и назначена плата  
за обслуживание для вашего дома в 2017 году,  
а также о том, как владельцы квартир могут добиться  
экономии и выполнения нужных дому работ**

**День семинара:** 24 января, вторник

**Время начала:** 19:30

**Место семинара:** Каугурский дом культуры, ул. Райня, 110, Юрмала

**Как записаться:** по телефону – **27037230**, по электронной почте – **jnpa@inbox.lv, info@kopa.lv**

# ОБСЛУЖИВАНИЕ!



Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

**РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ**

**Приглашают жителей Юрмалы  
на образовательный семинар  
для владельцев квартир**

**«Энерго-  
эффективность.  
Привлечение средств  
ЕС на утепление  
вашего дома»**

**День семинара: 7 февраля, вторник**

**Время начала: 19:30**

**Место семинара: Каугурский дом культуры,  
ул. Райня, 110, Юрмала**

**Как записаться? по телефону – 27037230,  
по электронной почте –  
jnra@inbox.lv,  
info@kopaa.lv**

ведь любой дом имеет право выбрать для себя управляющего с хорошей репутацией, который станет выполнять все требования закона. По этой причине сегодня все обслуживающие компании дорожат клиентами. Я не думаю, что после общественного вмешательства любое частное домоуправление станет упорствовать в нарушениях прав собственников.

**Жители нередко жалуются, что домоуправляющий целый год брал деньги за ремонт подъезда, покос травы и т. п., а в реальности траву никто возле дома не косил, а подъезд так и не покрасили. Что делать в таком случае?**

Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Первый шаг для собственников квартир – это объединиться и создать в доме некий актив, а еще лучше – выбрать на общем собрании домовый комитет или старшего по дому и с согласия 2/3 владельцев квартир наделить таких лиц следующими полномочиями: представление интересов дома в переговорах с домоуправлением, участие в приеме ремонтных работ, контроль показаний общедомовых счетчиков и т. п. Это обязательное условие для того, чтобы жители могли контролировать движение своих денег. Например, в Риге есть дома, где старшие по дому определяют, как часто надо косить траву у дома, проводить дератизацию, следят за тем, чтобы мусор не вывозили слишком часто или слишком редко.

**Что делать, если жителям нашего дома кажется, что выставленные домоуправлением счета являются завышенными?**

Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих:

– На каждую услугу существуют рыночные цены. Если вам кажется, что управляющий слишком дорого берет за тот же покос травы, замену окон, даже за свои административные услуги, то жители могут обратиться в Рижскую или Юрмальскую ассоциации управляющих. Мы проведем анализ сметы и проинформируем собственников о рыночных расценках и вариантах решения на тот случай, если управляющий действительно выставляет непомерно высокие сметы.

– Но разве наш дом, который не был перенят жителями с баланса самоуправления, может спорить с назначенным управляющим о ценах?

– В том-то и дело, что расходы на обслуживание можно не только контролировать, но и оспорить. Для этого нормативными актами предусмотрена определенная процедура. Правда, назначенный вашему дому управляющий все-таки может настаивать на своем, и тогда жителям остается только перенять дом, выбрать другое домоуправление или обслуживать дом самостоятельно.

**Жители боятся, что такое самостоятельное управление им не под силу, да и обойдется дороже.**

Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих:

– Это миф. В той же Юрмале на сегодня есть много товариществ собственников, которые обслуживают свои дома, и во всех случаях плата за обслуживание после перехода там понизилась, а количество ремонтных работ и работ по благоустройству увеличилось. Но никто не может заставить ваш дом уйти от прежнего управляющего. Иногда для экономии владельцам квартир достаточно перенять дом с баланса самоуправления, в результате чего они получают намного больше полномочий при переговорах с нынешней обслуживающей организацией.

**Есть и другая крайность. Некоторые частные управляющие предлагают жителям низкую стоимость обслуживания, а затем оказывается, что в нее входит только зарплата самого управдома, а все остальные работы проводятся из ремонтных накоплений.**

Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих:

– Для того, чтобы ваш дом добился разумной экономии и при этом не обманулся, важно улучшать знания собственников об их правах и обязанностях. Обо всех подводных камнях, которые встречаются при назначении платы за обслуживание и контроле расходования общих средств дома, жителям Юрмалы мы расскажем на семинаре в Каугури 24 января, а жителям Риги в феврале (дата семинара будет уточнена в следующем номере газеты «Делаем вместе!»). **В**

## ЗА ГАЗОМ – НА СВОБОДНЫЙ РЫНОК

**С 3 апреля каждый пользователь  
сможет выбирать торговца  
природным газом сам!**

Министерство экономики разработало и передало на рассмотрение правительства проект правил «О торговле и пользовании природным газом». В документе наконец-то описано, как мы будем получать голубое топливо после открытия рынка газа, которое состоится в Латвии уже 3 апреля.

В министерстве сообщают, что цель правил сделать торговлю природным газом как можно более простой и понятной для пользователя. Напомним, что с открытием рынка в Латвии останется единое предприятие, отвечающее за доставку газа в наши дома и квартиры. Зато появится много разных торговцев, и каждый житель сможет выбрать то предложение, которое посчитает для себя самым выгодным.

Но это не значит, что за услуги доставки газа нам теперь будет приходиться отдельная квитанция. Нет. В Минэкономике подтверждают, что стоимость услуг сетевого оператора будет учтена в квитанциях торговца газом. Следовательно, при оплате для жителей ничего не изменится.

«По таким же принципам действует открытый рынок электричества», – комментируют решение в министерстве.

Однако же, что значит само понятие «открытия рынка газа»? Окажется, для домашних хозяйств в Латвии предусмотрен постепенный выход на свободный газовый рынок. Это значит, что и после 3 апреля 2017 года те владельцы домов и квартир, которые не захотят сменить поставщика, продолжат получать голубое топливо от *Latvijas gāze*. Вдобавок тариф на газ от бывшего монополиста по-прежнему будет устанавливать Государственная комиссия по регулированию общественных услуг. Любой общественный торговец обязан поставлять жителям газ по тарифам, установленным Регулятором, а до 2019 года таким торговцем объявлено именно предприятие *Latvijas gāze*.

В свою очередь, для коммерческих потребителей все сложнее. Они до 15 июня текущего года обязаны самостоятельно выбрать торговца газом. Если коммерсант не заключит такой договор, то до 1 июля *Latvijas gāze* будет поставлять ему природный газ по регулируемому тарифу, а после 1 июля к плате за газ появится прибавка в размере 20%.

## НОВЫЙ ГОД БЕЗ ДОЛГОВ

**Rīgas namu pārvaldnieks приглашает  
заключать мировые соглашения**

**В начале нового года многие люди ставят перед собой разные цели. Один обещает себе заняться спортом, другой – отказать от вредных привычек или начать жизнь без долгов. Если у вас накопился долг перед предприятием Rīgas namu pārvaldnieks и вы не можете заплатить сразу всю сумму, то решением может стать мировое соглашение, по которому вам будет позволено постепенно оплачивать счет и погасить до 90% от накопившейся пени.**

Для того, чтобы заключить соглашение о постепенной оплате долга, нужно обратиться в один из 11 центров обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Если вы решились полностью оплатить долг за один раз, то при заключении мирового соглашения вам обязаны списать 90% от начисленных штрафных процентов. Если вы не можете оплатить долг сразу, то в центре обслуживания клиентов сумму можно разделить на небольшие платежи на срок до 18 месяцев. Однако выгодно долг оплачивать если не сразу, то за полгода – в таком случае штрафные санкции будут снижены на 60%. Чем длиннее период оплаты, тем меньшая часть пени будет погашена после выполнения условий соглашения.

При заключении графика на срок от 6 до 12 месяцев будет погашено 50% штрафа, на срок от 12 до 18 месяцев – 40%.

Важно знать, что пенсионерам, инвалидам, многодетным, малообеспеченным и малоимущим положена еще большая скидка по штрафам. Если такие люди оплачивают долг сразу, им положено, как и всем, списание 90% пени. А вот при соглашении на срок до полугодия им спишут 85% пени, на срок от 6 до 12 месяцев – 70%, на срок от 12 до 18 месяцев – 60%. [riga.lv](http://riga.lv)

# Важнейшее из ЗАКОНА О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

С поправками, которые вступили в силу 1.01.2017

## II часть

### Квартировладелец, его права, обязанности и ответственность

#### Статья 8-я. Владелец квартиры

(1) Владелец квартиры является лицо, которое получило квартирную собственность и право на эту собственность записано в Земельной книге.

(2) До момента первичной регистрации квартирную собственность распространяются все нормы закона, которые определяют права, обязанности и ответственность владельца квартиры, за исключением тех определенных в законе прав, которые получатель квартирной собственности приобретает лишь после регистрации квартирной собственности в земельной книге.

#### Статья 9-я. Права владельца квартиры

В отношении к квартирной собственности ее владелец имеет полномочные права, в том числе права:

1) владеть и пользоваться квартирной собственностью, получать от нее пользу, использовать по своему усмотрению для улучшения благосостояния и вообще использовать ее в любом виде, в той степени насколько квартировладельца не ограничивают законы и насколько он не нарушает покой других квартировладельцев;

2) отчуждать, в том числе дарить, квартирную собственность;

3) закладывать или как-либо иначе отягощать судопроизводством квартирную собственность;

4) сдавать квартирную собственность в пользование другим лицам;

5) вселять членов семьи и других лиц;

6) участвовать в управлении жилым домом;

7) использовать имеющуюся часть общего имущества в той степени, в какой это не ограничивают решения сообщества владельцев квартир, принятые в порядке, определенном в данном законе.

#### Статья 10-я. Обязанности владельца квартиры

(1) Квартировладелец обязан:

1) участвовать в управлении домом;

2) в порядке, определенном в статье 13-й данного закона, покрывать расходы на управление жилым домом;

3) рассчитываться за полученные услуги, которые связаны с использованием квартирной собственностью (например: отопление, холодная вода, канализация, вывоз бытовых отходов);

4) платить налоги на квартирную собственность;

5) оплачивать арендную плату за пользование землей, если жилой дом находится на земле, принадлежащей другому лицу;

6) бережно относиться к имеющейся части общего имущества, соблюдать правила пользования ею, а также указанные в нормативных актах санитарные, противопожарные и другие требования, дабы не навредить безопасности и здоровью других людей, качеству окружающей среды и следить за тем, чтобы эти требования и правила соблюдали и лица, которые проживают в его квартирной собственности;

7) обеспечивать возможность лицам, уполномоченным сообществом собственников квартир или управляющим, проводить в квартирной собственности действия, которые необходимы для установления коммуникаций, строительных конструкций и других элементов, связанных с эксплуатацией и нормальным функционированием жилого дома, а также обеспечить возможность обременять отдельное имущество;

8) исполнять решения, принятые сообществом владельцев квартир;

9) при пользовании квартирной собственностью соблюдать определенные правовые ограничения, принятые сообществом владельцев квартир;

10) отчуждая квартирную собственность, информировать лицо, приобретающее квартиру, о невыполненных обязательствах, связанных с использованием квартирной собственности;

11) подавать документ, подтверждающий право собственности на квартирную собственность, управляющему жилым домом или лицу, которое в соответствии с условиями договора об управлении жилым домом ведет домовую книгу.

(2) Получатель квартиры, получивший право на нее в результате торгов, обязан рассчитываться за коммунальные платежи, указанные в пунктах 2, 3 и 5 первой части данной статьи, со дня, когда вступило в силу решение суда об утверждении акта торгов.

(3) В случае отчуждения квартирной собственности участники сделки незамедлительно в письменном виде сообщают управляющему домом о смене владельца квартирной собственности. Получивший право владения квартирной собственностью после заключения сделки подает документ о владении квартирной собственностью управляющему домом или лицу, которое в соответствии с условиями договора об управлении домом ведет домовую книгу.

#### Статья 11-я. Право владельца квартиры реконструировать, реновировать или реставрировать квартирную собственность

(1) Владелец квартиры имеет право без согласования с другими квартировладельцами, но, соблюдая требования нормативных актов, реконструировать, реновировать или реставрировать (в дальнейшем – перестраивать) отдельную квартирную собственность в той мере, насколько это не затрагивает доли общего имущества или другие жилищные собственности.

(2) Квартировладелец имеет право с соблюдением требований нормативных актов без согласования с другими квартировладельцами перестраивать отграничивающие отдельное имущество окна и двери, если только сообщество квартировладельцев не приняло на этот счет другого решения.

(3) Если перестройка отдельного имущества затрагивает имеющиеся долги общего имущества, квартировладельцу необходимо в порядке, определенном в данном законе, получить на это разрешение сообщества владельцев квартир.

(4) Если перестройка отдельного имущества затрагивает другое отдельное имущество, квартировладельцу необходимо получить разрешение владельца соответствующей квартиры.

#### Статья 12-я. Право первой руки квартировладельцев

(1) При отчуждении квартирной собственности остальные владельцы квартир жилого дома не имеют права первой руки или выкупа, за исключением случаев, когда сообщество владельцев квартир в порядке, определенном в данном законе, и с записью, сделанной в Земельной книге, приняло решение об учреждении права первой руки.

(2) Право первой руки осуществляется в порядке, определенном в Гражданском законе.

#### Статья 13-я. Покрытие расходов на управление жилым домом

(1) Квартировладелец в соответствии с размером идеальных долей общего домового имущества, которая включена в состав

его отдельной квартирной собственности, и на основании решения, принятого сообществом собственников квартир, покрывает расходы на обязательные действия по управлению жилым домом, а также оплачивает работу управляющего, если это предусмотрено в договоре об управлении жилым домом.

(2) В соответствии с размером включенной в его квартировладение идеальной части общего домового имущества квартировладелец на основании решения, принятого сообществом квартировладельцев, покрывает расходы на другие действия по управлению домом, которые обеспечивают улучшения в жилом доме и его развитие, способствуют оптимальному решению задач по управлению домом и относятся к:

1) замене элементов общей собственности жилого дома, коммуникаций или оборудования, в результате которой снизятся расходы на содержание дома;

2) мероприятиям, в результате которых снизятся расходы за услуги, которые связаны с использованием квартирной собственностью.

(21) Владелец квартиры в соответствии с долей общей собственности, включенной в состав его квартирной собственности, и согласно решению общности владельцев квартир совершает денежные платежи в накопительный фонд на выполнение действий по управлению домом, предусмотренных в 1-й и 2-й части данной статьи. При принятии упомянутого решения общность владельцев квартир оценивает документы, которые обосновывают выполнение соответствующих работ или эффективность расходов на них.

(22) Порядок совершения денежных платежей, упомянутых в пункте 21 данной части закона, а также их использование определяет сообщество владельцев квартир.

(3) Принимая решение, упомянутое во второй части данного пункта, сообщество владельцев квартир дает оценку документам, которые обосновывают эффективность расходов на соответствующие действия в соответствии с определениями 1-го и 2-го пунктов второй части данной статьи.

(С поправками, которые внесены в закон 17.11.2016 и вступили в силу 01.01.2017)

#### Статья 14-я. Ответственность квартировладельца

(1) За ущерб, нанесенный другим квартировладельцам или другим лицам, владелец квартиры отвечает в порядке, определенном в нормативных актах, решениях сообщества квартировладельцев или во взаимно заключенных договорах.

(2) Если для возмещения ущерба у квартировладельца нет иных средств, то в порядке, определенном в Гражданском законе, возмещение можно обратить на квартирную собственность, одновременно выселив из нее квартировладельца, членов его семьи и других ее обитателей.

(3) В порядке, определенном в Гражданском законе, квартирную собственность можно подвергнуть отчуждению, одновременно выселив из нее квартировладельца, членов его семьи и других ее обитателей, если владелец квартиры, член его семьи или другой обитатель квартиры нарушает требования нормативных актов, которые имеют отношение к использованию квартирной собственности, в том числе – санитарных и противопожарных норм, представляя таким образом угрозу безопасности и здоровью других людей, качеству окружающей среды.

(4) Требование по отчуждению квартирной собственности в случаях, определенных в третьем пункте данной статьи может предъявить любой владелец квартиры.

**В следующем номере читайте раздел Закона о квартирной собственности «Сообщество владельцев квартир» и узнайте, как правильно принимать решения в своем доме!**

# ЗИМА ОСТАВИЛА ДОМ БЕЗ ВОДЫ

## Что делать, если замерзли трубы, и кто заплатит за их отопгрев?

А. ШЕВЧЕНКО

В январе в Латвии ударили морозы, и тут же в редакцию стали обращаться жители из домов, в которых замерз водопровод. Хотя во многих домах беда происходит каждый год, вопросы у собственников квартир привычные: «Куда обращаться, чтобы водопровод отопгрели, и как скоро работники соответствующей службы должны приехать на помощь?»

### Авария на улице Милдас

– Я пятнадцать лет живу в двухквартирном доме по ул. Милдас, 2 в Риге, – рассказала Людмила. – Раньше водопровод не подводил, однако второй год подряд трубы замерзают. Причем без воды остаюсь только я, а жильцы первого этажа не жалуются. Я инвалид второй группы, и когда водопровод в очередной раз замерз, поняла, что дело плохо, ведь даже за водой мне сходить сложно.

Людмила позвонила в аварийную службу *Rīgas ūdens*, однако там ответили, что отопгрев труб должен обеспечить управляющий. Тот же ответ дали в Департаменте жилья и среды Рижской думы.

– В домоуправлении же сказали, что мастера приедут только в понедельник, хотя дело было в четверг. Как мне жить без воды?

### *Rīgas ūdens* поможет не всем

На предприятии *Rīgas ūdens* сообщили, что машины-цистерны с водой приезжают только в те дома столицы, которые остались без водоснабжения по вине предприятия:

– Как правило, это частные дома, в которые вода не поступает, потому что замерзли трубы в зоне нашей ответственности (которая, как правило, проходит по границе земельного участка или ближайших красных линий). В случае, если трубы замерзли на земле хозяина дома или в самом доме, то за их отопгрев отвечает владелец. Он же должен будет покупать или привозить в свой дом воду, пока авария не устранена.

– А что происходит, если замерз внутренний водопровод многоквартирного или малоквартирного дома?

– В таком случае отопгрев коммуникаций или доставку воды обязан обеспечить управляющий.

В городском водоканале подчеркнули, что не все трубы можно отопгреть сразу. Например, если мороз прихватил пластмассовые трубы, то жителям придется ждать естественной оттепели.

### Почему не замерзают многоэтажки?

Мы обратились с вопросами об отопгреве труб к специалистам домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Температура за окном резко понизилась, и в квартире пропала вода. Как можно узнать, что стало причиной этого –

ремонтные работы на водопроводе или замерзание внутренних коммуникаций дома?

– В последние годы замерзание водопроводов в Риге регистрируется сравнительно редко, – говорит Санта Валуома, представитель *Rīgas namu pārvaldnieks*. – Чаще всего трубы замерзают в небольших домиках на 4–10 квартир, когда столбик термометра падает ниже -15 градусов. Это происходит, потому что трубы водоснабжения в небольших домах исторически прокладывались довольно близко к поверхности земли. По этой причине, чем холоднее становится снаружи, тем больше вероятность того, что земля тоже промерзнет, а вместе с нею и трубы.

В свою очередь, в больших многоквартирных домах замерзание водопровода не наблюдается, потому что внешние трубы проложены на достаточной глубине или в технических шахтах, а внутренняя система дома находится в утепленных подвалах. Сами трубы в таких домах также часто утеплены.

Точную причину замерзания водопровода могут назвать только специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks*, которые после получения заявки об отсутствии воды выезжают в дом для обследования.

### Кто доставит воду?

– Что делать жителям, если в доме замерз водопровод?

– Если у жителей есть подозрения, что вода пропала из-за замерзания труб, то необходимо звонить на единый информационный телефон *Rīgas namu pārvaldnieks* 8900 и зарегистрировать заявку. После получения заявки с вами свяжутся ответственные специалисты и договорятся о проверке, а после обследования сообщат о возможных решениях.

– Если восстановление подачи воды затягивается, то кто должен доставить в дом питьевую воду?

– В любых случаях, когда дому невозможно обеспечить поставку воды (это происходит в аварийных ситуациях, при длительном ремонте водопровода, замерзании труб и т.п.), *Rīgas namu pārvaldnieks* обеспечивает жителям доставку питьевой воды в канистрах по требованию. Для того, чтобы заказать доставку воды при отключенном водопроводе, жители должны обратиться на единый телефон 8900 или к своему управдому (его телефон указан в профиле собственника квартиры на портале [www.e-parvaldnieks.lv](http://www.e-parvaldnieks.lv), также его можно получить по телефону 8900).



## Когда должны вернуть воду?

Открытым остается вопрос о том, как скоро специалисты домоуправления или предприятия *Rīgas ūdens* обязаны начать отопгрев труб пострадавшего дома. Увы, но однозначного ответа нет. Согласно нормативным актам замерзание водопровода определяется как авария. Ответственные службы обязаны ликвидировать аварию «как можно скорее», точные сроки таких работ не указаны. В дни, когда столбик термометра опускается ниже -15, управляющий и водоканал получают немало жалоб одновременно, поэтому бригады приезжают к пострадавшим в порядке очереди.

### Некоторых спасет только оттепель

– Можно ли отопгреть замерзшие трубы?

– В отдельных случаях это можно сделать, но надо принимать во внимание важные факторы. Первый и самый главный вопрос в таком случае, это в каком месте произошло замерзание водопровода. Если трубы замерзли там, где лежак находится под землей, то потребуются земляные работы, а значит, ремонт займет не только много времени, но и потребует значительных трат.

– Кто же будет платить за такие работы?

– Отогрев труб не входит в плату за обслуживание и управление домом, поэтому плата за эти аварийные работы включается в счет жителей дополнительно.

– Значит ли это, что некоторым домам вынужденно ждать естественной оттепели?

– Это значит, что для каждого дома управляющему приходится искать индивидуальное решение. Раскапывать водопровод не всегда целесообразно еще и в случае, если наружная температура остается неизменно низкой, ниже -15 градусов, потому что на следующий же день после работ по отопгреву трубы могут снова замерзнуть. Также хочу напомнить владельцам квартир, что отопгреть возможно только чугунные участки водопровода.

### Решение – утеплить трубы

– Некоторые жители говорят, что водопровод в их доме замерзает каждую зиму. Что делать, чтобы решить проблему раз и навсегда?

– Да, есть дома, в которых трубы проложены недостаточно глубоко и не утеплены. Владельцам квартир такого дома могу посоветовать устроить общее собрание, пригласить управляющего и вместе обсудить возможные решения. Один из самых надежных способов избавиться от проблемы – это прокладка новых труб с соответствующим утеплением. Но надо помнить, что для выполнения таких объемных работ необходимы денежные средства. Сначала управляющий должен заказать и согласовать проект замены водопровода, потом провести сами ремонтные работы. Если общность владельцев квартир принимает решение о замене труб, то для этого придется использовать уже имеющиеся накопления дома или создать накопления именно на эти цели.

– Какие специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks* помогают жителям определиться, как поступить с трубами?

– Это в первую очередь управдом каждого конкретного дома, а затем инженер участка и его руководитель. **В**

# В ДОМЕ БЕДА СО СВЕТОМ!

Если при скачке напряжения у вас сгорели все электроприборы, то не обязательно виноват управляющий

Илона МИЛЛЕР

**Можно ли сэкономить на свете, заменив все лампочки накаливания на энергоэффективные источники света? Что делать, если вы подозреваете, будто ваше электричество ворует сосед? На этот и многие другие вопросы отвечает сертифицированный электрик Вадим Стоян.**

## Халатность или случайность?

В прошлом месяце появилось сообщение о пожаре в многоквартирном доме в Саласпилсе, где у жителей внезапно перегорели бытовые приборы. Эксперты тут же свалили все на неудовлетворительное состояние домашней проводки. Значит ли это, что беда может повториться в любом доме советской постройки?

– Предполагаю, что аварию в доме по ул. Сколас вызвало так называемое отгорание «ноля» или, как правильно его называют, совмещенного нейтрального проводника (PEN), который является частью четырехпроводной трехфазной системы, – говорит Вадим Стоян. – Отгорание «ноля» действительно может случиться в любом доме и не всегда из-за халатности электрика домоуправления или самого управляющего.

## Опасные превращения «ноля»

– Как же так? Только что все в доме работало, а через минуту – хлопок, запах гари, и все приборы перегорают. Должен же быть кто-то виноват!

– Отгорание «ноля» в доме может случиться по многим причинам. Например, это происходит тогда, когда при нагревании деформируется какой-нибудь провод вне квартиры и падает, например, на корпус электроустановки. Если это фазовый провод, то случится короткое замыкание и в доме всего-навсего пропадет электричество.

– А если это «ноль?»

– А вот если в доме пропадает «ноль», то со всей цепью происходят удивительные метаморфозы. Линейное напряжение (то, что между

фазами) – 380 вольт, а однофазные приборы в квартирах рассчитаны на 220 вольт. Когда отгорает нейтраль, напряжение между однофазными потребителями распределяется обратно пропорционально включенной нагрузке. Это значит, что в часть наших бытовых приборов приходит напряжение в 380 вольт. Разумеется, прибор сразу выгорает.

## Гарантии никто не даст

– Жители рассказывают, что во время аварии чайники у них сгорели, а телевизоры нет. Почему так произошло?

– Действительно, при исчезновении «ноля» выгорают не все приборы дома, а только часть их, подключенная к соответствующей фазе трехфазового подключения. Это настоящая лотерея, в которой одни жители выигрывают, а другие проигрывают.

– Вы говорите, что в катастрофе не обязательно виноват управляющий. Но как тогда спастись от пропавшего «ноля» в доме?

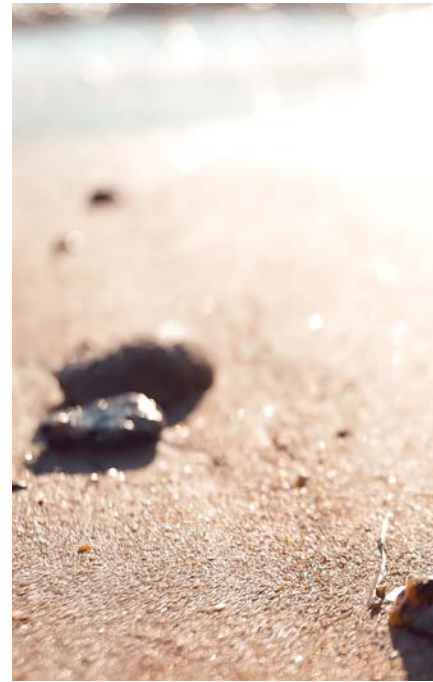
– В первую очередь это, действительно, зависит от тех профилактических работ в энергосистеме дома, которые ведет ваш управляющий. На-

пример, я советую раз в полгода приглашать в дом сертифицированного электрика. Да, специалист на два часа вам отключит электричество, но проведет полный осмотр энергоустановки дома. Где надо, он подтянет, где надо, закрепит. Но даже такой осмотр не дает полной гарантии от отгорания «ноля», которое часто происходит по стечению обстоятельств (работники что-то чинили в подвале и затронули кабель или повысилась нагрузка, или в старый электрический шкаф забралась кошка). Беда произойдет, и не всегда жители смогут найти виновного.

## Дедовские способы еще работают

– А я не могу поставить в квартире какую-нибудь защиту от скачков напряжения?

– Наверняка защитить домашние приборы при отгорании «ноля» можно только старым способом, установив стабилизатор напряжения. Раньше, во времена наших дедушек, такие жужжащие коробочки ставили на самую ценную технику, то есть на телевизоры. Сейчас подобные устройства чаще используют на стройках, потому что отгорание нуля в многоквартирном доме, это все-таки редкость.



– Что делать, если в доме все-таки пропал свет, а в квартире запахло плавленной пластмассой?

– Когда в доме отгорает «ноль» и в квартирах начинают выходить из строя электроприборы, для жителей очень важно не наделать глупостей. Ни в коем случае нельзя поливать приборы водой, если вы предварительно не выкрутили пробки или не выдернули провод из розетки.

Главная моя рекомендация при любых неприятностях – думать о своей безопасности. Если чувствуете запах горелого, в первую очередь выкручивайте пробки. Не дергайте приборы за провод без проверки, потому

## ВЫ СПРАШИВАЛИ!

# Сертифицированный электрик Вадим Стоян отвечает на вопросы наших читателей

## Почему вырос счет за общий свет?

✉ **«В нашем доме на ул. Бикерниеку, 33 в последнее время происходят чудеса со счетами за общее электричество. Раньше мы платили около 2,20 евро с квартиры в месяц, а, начиная с октября, счета увеличились до 6,5 евро. Я подсчитала, что дом переплачивает около 350 евро в месяц. Как выяснить, что происходит?»**

– Воровство электричества в Латвии, конечно, актуальная проблема. Чем дороже становится электричество, тем больше у некоторых людей искушение присоединиться к чужому счетчику или системе общего энергоснабжения дома. Если мошенник подключился к соседскому прибору, то за его потребление будет платить один пострадавший. Но с таким же успехом нарушитель может дурить и весь дом, подключившись к общим сетям.

Если в доме резко увеличились счета за общую электроэнергию, конечно, надо искать причину. Отдельные домоуправления и предприятие *Sadales tīkls* не всегда заинтересованы реагировать на жалобы жителей, потому что их интересует другое: чтобы владельцы квартир оплатили все электричество, которое получил дом согласно счетчику. А то, что часть этого электричества оплатил один человек, а потребил другой – это для общего учета вроде бы и неважно. Вдобавок у домоуправления и правда не всегда есть достаточно квалифицированный электрик и оборудование, которое позволяет найти незаконное подключение. В таком случае жители должны принять общее решение о приглашении сертифицированного работника и оплате его услуг, например, из общего накопительного фонда.

Сертифицированный электрик действительно может провести ревизию энергосистемы дома. Универсальной таксы на эту услугу нет, но в среднем такая ревизия может стоить около 200 евро. Жители стоят перед простым выбором: заплатить за проверку и найти вора или каждый месяц всем домом переплачивать по 50-80-100 евро за общее электричество.

## Стоит ли покупать энергоэффективные лампочки?

✉ **«Недавно я купила энергоэффективные лампочки для квартиры, потратила 15 евро и не получила никакого результата, скорее наоборот. Если при старых лампочках накаливания я тратила около 170 киловаттов в месяц, то теперь оплатила счет на 220 киловаттов. Уж не знаю, что происходит, но обидно». Людмила, Иманта**

– Многие люди задаются вопросом, имеет ли смысл устанавливать в квартирах энергоэффективные лампы. Давайте разберемся. Старые LED-лампы низкого качества могут стоить около пяти евро и при этом давать очень мало света. Старые люминесцентные лампы неудобны тем, что при включении не сразу дают необходимое количество света, им нужно время, чтобы раз-

гореться. Новые люминесцентные лампы также стоят дорого, около пяти евро за штуку, зато разгораются сразу же после включения и хорошо освещают помещение. При этом у них есть такой недостаток, как ограниченность циклов включения-выключения. Если поставить такую лампу в помещении, где часто включают и выключают свет (например, в санузле), то она может и не оправдать вложенных в нее денег, потому что через пару лет перегорит. Ведь обычная лампочка накаливания стоит 0,3 евро и прослужит год и больше, хотя и берет несколько больше электричества. В помещениях же, где свет горит более-менее постоянно, люминесцентные лампы оправданы, потому что прослужат пять-шесть лет.

Почему после установки энергоэффективных ламп в квартире выросло потребление электричества, без проверки понять невозможно. Быть может, Людмила, понадеявшись на обещанную экономию, оставляла в комнатах свет, а может, одновременно с заменой лампочек в квартире появился новый мощный электроприбор, скажем, стиральная машина. Но если вы спросите мое мнение, то я скажу, что заменой лампочек много света мы не наэкономим. Реального



# ЧТО ДЕЛАТЬ?



что оплетка может быть горячей или даже расплавиться.

## Может ударить током!

– Выходит, отгорание «ноля» – это самая опасная электрическая авария, которая может случиться в нашем доме?

– Именно так, причем опасность заключается не только в том, что у вас перегорит радио или холодильник. При неблагоприятном стечении обстоятельств в эту минуту хозяина квартиры может ударить током.

## – Как так?

– Начнем с того, что в домах советской постройки нет отдельных контуров заземления. Во многих квартирах во время ремонта устраивали локальные системы заземления, подсоединяя «землю» к «нолю». Это значит, что в случае отгорания нуля корпус бытовых приборов попадает под напряжение почти в 400 вольт. Касаться корпуса в такой ситуации очень опасно. Еще опасней коснуться корпуса такого прибора и другой рукой взяться за другой прибор, за батарею и т.п. В самом скверном

случае может ударить током не только владельца неправильно заземленной техники, но и кого-то из соседей, кто в это время возьмется за ту же батарею.

– Может, пока не произошло аварии, нашему дому нужно потратиться на правильную систему заземления?

– Если вокруг дома сделан настоящий контур заземления, то это полностью защищает жителей и их бытовую технику в случае отгорания «ноля». Если «ноль» пропадет, то при пятипроводной системе энергоснабжения дома все лишнее напряжение уйдет в землю. Но практически ни один старый многоквартирный дом Латвии не имеет собственного контура заземления, потому что его устройство стоит дорого и не в каждом случае целесообразно.

– Что же, теперь бояться удара током от любого прибора?

– Нужно не бояться, а опасаться. Получить сильный удар тока при отгорании «нуля» в собственной квартире можно только при роковом стечении обстоятельств. Например, если человек прикаснется руками к корпусам двух электроприборов, которые подключены к разным фазам. Так что при любых проблемах с электричеством будьте осторожны, ничего руками не трогайте и ждите помощи от домоуправления. **В**

сбережения электричества и денег можно добиться только сменив собственные привычки энергопотребления.

## Экономия или обманка?

✉ «В Риге по-прежнему рекламируют чудо-приборы, которые якобы помогают сэкономить электроэнергию в квартире. Принципы работы этих приборов неясны, но продавцы предлагают вставить их в розетку и ждать эффекта: мол, в следующем месяце вы увидите 20–30-процентную экономию на свете. Стоит ли тратить деньги на такое устройство?» Дмитрий

– Я слышал, что жителям Латвии предлагают покупать так называемые компенсационные батареи для квартир. Производители действительно уверяют, что такая батарея помогает компенсировать часть реактивной нагрузки и, как следствие, уменьшить счета за электричество. Да, в основе рекламы лежит правильная теория о компенсации реактивного компонента. Но может ли ящик, за который вы заплатили 25 евро, выполнять такую серьезную функцию, это спорный вопрос. Возможно, что внутри у него только лампочка и пара проводов. Настоящие компенсационные батареи стоят в Риге, например, в тор-

говых центрах, которые тратят очень много энергии на освещение и отопление. Это приборы размером с хороший стол, и они действительно обеспечивают своим владельцам экономию на электросчетах. Но в квартиру такой по совести спроектированный и рассчитанный аппарат не поставишь.

## Прав ли новый «умный» счетчик?

✉ «Предприятие Sadales tīkls установило для моей квартиры новый «умный» счетчик, и потребление электричества у меня тут же выросло, хотя никаких новых приборов я не покупал. Что это за безобразие?»

– В физике существует такое понятие, как активная и реактивная нагрузка. Для того, чтобы понять, что это такое, представьте кружку пива. В этой кружке есть как само пиво, так и пена, за которую мы заплатили, но пить ее не можем. Так вот, реактивная нагрузка – это та самая электрическая «пена», которая не участвует в освещении нашей квартиры и работе бытовых приборов. Я предполагаю, что старые счетчики *Sadales tīkls* были не так точны и не учитывали часть реактивной нагрузки, а новые электронные счетчики эту часть также учитывают. По этой причине счета жителей после установки новых счетчиков могут слегка увеличиться. **В**

## НОВОСТИ О СВЕТЕ

### Кто заработает на счетах за электричество?

В прошлом месяце Гунтар Бальчунс, финансовый директор *Latvenergo*, сообщил, что до 2022 года предприятие намерено повысить рентабельность. Отдача капитала предприятия в 2015 году составила 4,1%, а через шесть лет этот показатель должен увеличиться до 6%. Для сравнения, средняя отдача капитала в энергетике составляет 5,2–7,7% в год.

В 2022 году *Latvenergo* обещает выплатить своим владельцам дивиденды в размере 80% от прибыли.

Обычный потребитель спросит, о каких цифрах идет речь. Известно, что первые девять месяцев этого года *Latvenergo* завершило с оборотом в 678 миллионов евро. Это на 1% меньше, чем годом ранее, зато прибыль предприятия за это время увеличилась на целых 37,5% и составила 94,3 миллиона евро. Можно предположить, что год будет закончен со 120-миллионной прибылью. Если компания сохранит нынешний оборот и увеличит рентабельность, то в 2022 году акционеры могут получить в качестве дивидендов около 150 миллионов евро.

Кто же является тем счастливым, который заработает на повышении рентабельности *Latvenergo* (которое не обошлось без повышения платы за свет)? Это наше государство, которое является собственником концерна. Так что рекордные дивиденды предприятия попадут прямиком в госбюджет.

### Каждому потребителю – новый счетчик

В Латвии продолжается программа по замене старых механических счетчиков света на новые, электронные. Предприятие *Latvenergo* планирует повсеместно установить «умные» счетчики до 2022 года.

Замена счетчиков является частью долгосрочной стратегии работы *Latvenergo*. Как объясняют на предприятии, «умные» счетчики необходимы для того, чтобы более точно учитывать электроэнергию. На их установку каждый год будут тратить по 100 миллионов евро.

Сегодня электронные счетчики установлены 230 тысячам пользователей, среди которых много жителей многоквартирных домов. Еще 50 тысяч счетчиков будут установлены в ближайшее время.

### Сколько будет стоить отказ от «советской» системы?

Арис Жигурс, председатель правления *Latvenergo*, рассказал, что в Латвии было принято политическое решение об отделении от системы электроснабжения бывшего СССР. Однако политика политикой, а синхронизация с европейскими сетями влетит жителям Латвии в копеечку.

Нынешняя система электроснабжения досталась Латвии в наследство от СССР. Она соединяет Латвию, Литву и Эстонию с такими странами, как Белоруссия и Россия. Для того, чтобы отказаться от старых связей, *Latvenergo* нужно будет потратиться. В результате за переход заплатим мы, простые потребители. Правда, как сильно это решение повлияет на тарифы, Жигурс сообщить затруднился. По его словам, многое зависит от того, сможет ли Латвия привлечь на этот проект средства европейских фондов. Однако то, что страна до 2025 года должна отключиться от «советской» сети, уже решено.

### Прибыль поставщиков коммунальных услуг снизится!

В декабре Государственная комиссия по регулированию общественных услуг решила, что поставщики природного газа, электроэнергии и воды должны умерить свои аппетиты.

Иева Бетхере, представляющая Регулятор, сообщила агентству *LETA*, что ставки отдачи капитала для всех участников регулируемого рынка были снижены. Например, за услуги системы передачи природного газа ставка отдачи капитала теперь составляет 4,68%, при подаче воды ставка составит 4,6%, а предприятия, доставляющие в наши квартиры электричество, смогут заработать только 4,43%.

Для сравнения: в 2015 году *Latvijas gāze* мог рассчитывать на отдачу капитала в размере 6,1%, для *Sadales tīkls* этот показатель был установлен на уровне 5%. Предприятие *Rīgas ūdens* зарабатывало до 5,8% от собственного капитала в год. Решение Регулятора значит, что при очередном рассмотрении тарифов коммунальщики уже не смогут закладывать в проект такую большую прибыль. **В**

# ХОРОШИЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Дом на 16 квартир отремонтировал подвал, сэкономив на этом больше 55 тысяч евро, и теперь замахнулся на полную реновацию



Жители сами чистили аварийный подвал, вывезли несколько контейнеров мусора.



В Милгрависе много красивых деревянных домов, которым требуется срочный ремонт.

Однако через несколько лет Рута стало понятно, что дому нужны серьезные ремонтные работы.

## «Чего же вы хотите?»

– Я сама ходила к инженеру домоуправления, просила обследовать дом. Нам предлагали косметический ремонт лестничной клетки, но было ясно, что это далеко не самое важное, ведь стены мы можем и сами подкрасить. Инженер спрашивал у меня: «Чего вы хотите?» Но я не могла ответить, потому что не знала, что для старого дома важно.

В 2014 году в доме по ул. Эзера прошло первое общее собрание, которое посетили жители и представители Рижской думы, отвечающие за неприватизированные квартиры.

– Собрание закончилось без решений, потому что плана ремонтных работ от управляющего мы так и не получили, – вспоминает жительница.

Однако уже следующий, 2015 год, показал, что жители недаром волновались, недаром требовали от управляющего план ремонтных работ. По полу первого этажа пошли страшные трещины. Появились трещины и в отдельных квартирах. Обследование наконец показало, что подвал находится в аварийном состоянии, перекрытия в любой момент могут не выдержать.

## Огромные деньги!

Рута вспоминает:

– Домоуправление сообщило, что ремонт будет стоить жителям около 85 тысяч евро, еще около 3 тысяч нужно заплатить за ремонт. Например, я, как владелица самой большой квартиры в доме, должна была заплатить строителям около 10 тысяч евро. Огромные для меня деньги!

Аварийное состояние и большая смета на ремонт заставили задуматься и других жителей. Наконец владельцы

квартир приняли решения снять дом с баланса Рижской думы и перейти под обслуживание домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Тогда мы еще не знали, сколько будет стоить спасение дома, – рассказывает Рута. – Сами провели опрос строительных фирм, остановились на проекте укрепления подвала стоимостью 28 тысяч евро. Заодно выяснили, что для ремонта не нужен дорогостоящий проект, достаточно конструктивного решения, которое стоит около 500 евро.

Новый управляющий позволил жителям начать работы, а расплачиваться за них в течение нескольких лет, так

что плата за обслуживание в доме не выросла в 10 раз, как случилось по улице Дагдас, 3 после похожей аварии.

## Следующий шаг – реновация

Сегодня в подвале установлены новые опоры, очищены и укреплены балки. Подвал, как уверяют строители, полностью безопасен.

– Остальные работы мы хотим в рамках полной реновации дома с привлечением средств фондов ЕС. В рамках этого проекта мы надеемся получить софинансирование ремонта

В доме всего 16 квартир, но жители верят, что осият полную реновацию.



## О. БЛУКИС

Ровно год назад, в феврале 2016-го, в Риге случилась беда. В небольшом доме по ул. Дагдас, 3 провалился потолок подвала, жителей пришлось эвакуировать. Сегодня известно, что ремонт обрушения стоил дому 35 тысяч евро, соответственно повысилась и квартплата. Но сегодня мы рассказываем о похожем деревянном доме, владельцы квартир которого вовремя распознали беду, провели ремонт и сэкономили около 60 тысяч евро. Сегодня этот 16-квартирный дом на улице Эзера, 5А претендует на участие в программе реновации с привлечением средств ЕС.

## С печным отоплением и сухими туалетами

В этом районе Милгрависа немало деревянных домов, многие из которых в аварийном состоянии.

– Наш дом по ул. Эзера, 5А был построен в 1890 году для рабочих фарфорового завода Я.К. Ессена, – рассказывает Рута, – уже в советское время он был признан непригодным для жилья, как результат: никаких работ в нем и не проводили.

Но в девяностые годы квартиры в «непригодном» доме передали на

приватизацию, у части из них появились новые хозяева. Теперь эти люди должны бороться за спасение своего имущества.

– Отопление в доме частью печное, частью газовое, частично еще сохранились сухие туалеты в пристройках, – показывает Рута. – Я поселилась тут в 2002 году, и тогда мне казалось, что все хорошо. Жители даже выполняли часть работ своими силами, как в частном доме: один навес подправит, другой доску приколотит. Во дворе есть зеленая зона, можно выращивать цветы или огурцы.

# ДЕНЬГИ ЖИТЕЛЕЙ БЕРЕЖЕТ!



В 2015 году на полулестничной клетке появились страшные трещины, стало ясно, что жители могут провалиться в подвал.

в размере 50%, – говорят вошедшие во вкус жители.

Теперь владельцы квартир знают, что в их доме на улице Эзера, 5А накопилось бесконечно много работ: надо укреплять фундамент, ремонтировать помещения сухих туалетов и так далее. Многие работы маленький дом может выполнить своими силами, соглашаются люди.

– Скажем, вот ремонт отмостки, – показывает Рута. – В доме достаточно молодых мужчин, есть строители. Но тут мы столкнулись, например, с равнодушием нанимателей муниципальных квартир. Они думают: «Ничего. Если дом развалится, мне ведь дадут новую квартиру!» Это правда. Но я-то собственник приватизированной квартиры, в случае чего никто другое жилье мне не предоставит, поэтому я больше не могу сидеть сложа руки.

Теперь квартирновладельцы рады, что сами стали участвовать в управлении домом, следить за его состоянием, а главное – что нашли управляющую компанию, которая стала им настоящим помощником.

## Сэкономили на важные работы

– Мы говорили с инженерами Rīgas namu apsaimniekotājs о будущем нашего дома, – продолжает Рута. –

Ясно, что сегодня необходимо около 100 тысяч евро, чтобы привести дом в порядок. Если бы наш старый управляющий своевременно проводил ремонты, то сегодня жителям не пришлось бы переплачивать. Вот только один пример: в доме местами не хватает водостоков, отчего вода годами текла по стенам и их доски прогнили. Теперь мы вынуждены вкладывать средства в ремонт стены, а ведь 10 лет назад проблему можно было решить простой заменой водостока.

Конечно, претендовать на полную реновацию дома было трудным решением для маленького дома, ведь для этого им придется брать кредит. Но сегодня администратор государственной программы – финансовое учреждение Altum – позволяет жителям возвращать заем на утепление в течение 20 лет.

– Я подсчитала, что в случае, если нам позволят участвовать в программе, то средним каждой семье нашего дома будет платить дополнительно только по 15–17 евро в месяц. Эту сумму может поднять практически каждый. С учетом того, что мы надеемся получить 50% необходимых средств от Европы, получится, что полная реновация дома обойдется нам дешевле, чем год назад мы могли заплатить за один только ремонт подвала, – говорит Рута. **В**



Дом по ул. Эзера 5А был построен для рабочих в 1890 году.

## «ГЛАВНОЕ – ЭТО ЧИСТОТА ПОДВАЛА И ВЕНТИЛЯЦИЯ!»

Ситуацию комментирует Виктор Исав, руководитель строительной фирмы Panda VA, выполнявшей работы по укреплению подвалов в доме по ул. Эзера, 5А:

– В этом доме мы работали два месяца. Теперь подвал полностью отремонтирован, все конструкции укреплены и безопасны. Аварийная же ситуация возникла в этом доме из-за того, что в подвале постоянно протекала канализация и влажность там была постоянно повышенной. Хочу напомнить жителям, что любой подвал должен быть чистым и вентилируемым, только тогда его конструкции останутся в сохранности.

В Риге сегодня много старых домов с проблемными подвалами. Если вовремя не спохватиться и не начать работы, то дом, особенно кирпичный, однажды может просто

сложиться. Провоцирующим фактором может стать даже грузовик, который проедет по вашей улице и создаст вибрацию.

О том, что с вашим подвалом не все в порядке, свидетельствует появление трещин на стенах, проседание пола. Кстати, проблемы бывают и в домах без подвалов. Если там нет достаточной вентиляции между полом и присыпкой, то балки пола тоже будут гнить и потребуются серьезный ремонт.

Мой совет – следить за состоянием подвалов и помнить, что своевременный ремонт может сэкономить жителям немало денег. Ведь заменить одну проржавевшую балку, намного проще, дешевле и безопаснее для дома, чем менять все балки разом. Если же вы не можете сразу понять, что происходит в подвале и почему под ногами ходят полы, звоните специалистам. Наша компания проводит не только ремонты, но также и обследования жилых домов. **В**



Балки подвала до и после ремонта.



# ЗА ЧТО МОГУТ ВЫСЕЛИТЬ ИЗ ПРИВАТИЗИРОВАННОЙ КВАРТИРЫ?

При взыскании долга в Латвии не делают исключений для семей с детьми, жильцов-пенсионеров или инвалидов



*«Мы живем в приватизированной квартире, но два года назад я потерял работу и стал должником перед домоуправлением. Сумма долга небольшая, всего 2000 евро, но и квартира у нас оценена всего в 3500 евро. Сейчас дело дошло до судебного исполнителя, который сообщил, что будет продавать квартиру с аукциона. Я до сих пор не могу взять в толк, как можно выселить человека из его собственной квартиры, в которую вложено столько труда и денег!»*  
Роберт

Лиене ВАРГА

**Многие жители Латвии уверены, что нельзя выселить хозяина приватизированной квартиры. Другие считают, что должников не выставят за дверь, если в семье есть дети или пенсионеры. Однако закон не предусматривает исключений для отдельных категорий должников. Каждый, кто серьезно задолжал перед домоуправлением, может лишиться жилища.**

О том, какие механизмы защиты должников существуют в Латвии, рассказал наш консультант – юрист Александр Алексеенко.

**– За что человека могут выселить из СОЦИАЛЬНОЙ квартиры?**

– За то, что он не платит за наем или не оплачивает коммунальные платежи более трех месяцев (статья 28<sup>2</sup> Закона о найме жилого помещения). Выселение происходит либо добровольно, либо через суд. Против воли человека и без суда его не могут выставить из квартиры.

**– За что человека могут выселить из НЕПРИВАТИЗИРОВАННОЙ МУНИЦИПАЛЬНОЙ квартиры?**

– Ответ такой же. Его могут выселить за то, что он не платит за наем и не оплачивает коммунальные платежи более трех месяцев подряд. За долги перед, скажем, другим человеком, кредиторами, телекоммуникационными компаниями и т. д. такого человека выселить из квартиры не могут, так как социальное и неприватизированное, муниципальное жилье НЕ ЯВЛЯЕТСЯ собственностью должника.

**– За что человека могут выселить из его собственной квартиры?**

– Собственника жилья могут выселить, если у него накопились неисполненные долговые обязательства (не обязательно перед домоуправлением), суд принял решение о взыскании и судебный исполнитель не видит возможности обратиться взыскание на

какую-либо собственность человека, кроме как на саму квартиру (статья 570 Гражданско-процессуального закона). Сначала судебный исполнитель должен попытаться взыскать долги с зарплаты, счета в банке, ценных бумаг, машины и т. д. Если ничего этого у человека нет, то судебный исполнитель имеет право забрать и продать жилье должника.

**– Могут ли должника выселить из квартиры (социальной, неприватизированной или своей собственной), если в семье растут несовершеннолетние дети?**

– Конечно, могут. Но тут есть важный нюанс: семье с несовершеннолетними детьми после выселения должна быть предоставлена другая квартира. Если кредитор подает иск о выселении, зная, что в семье должника есть малолетние дети, то он обязан указать их данные в исковом заявлении в суд. А суд, приняв такое исковое заявление, в течение трех дней должен сообщить сиротскому суду, что в его делопроизводстве находится дело, по которому придется выселять несовершеннолетних. Сиротский суд должен сообщить об этом факте местному самоуправлению, на территории которого находится данный сиротский суд. В свою очередь, повторное уведомление сиротскому суду отправляется тогда, когда суд уже ВЫНЕС решение о выселении несовершеннолетнего ребенка из жилого помещения. Обязанность сиротского суда – надзирать

за тем, чтобы семье перед выселением было предоставлено другое жилье. Другими словами, когда выселяют семью с малолетними детьми, ей должна быть предоставлена другая квартира.

**– А что, если истец не указал в исковом заявлении в суд то, что в семье есть несовершеннолетние дети? Как тогда семье получить муниципальную квартиру сразу после выселения?**

– В таком случае должник должен САМОСТОЯТЕЛЬНО уведомить суд о том, что растит детей. Это можно сделать во время подачи в суд пояснения на полученное исковое заявление. Если суд уже принял решение о выселении, то у ответчика, после того, как пришло уведомление добровольно освободить данную квартиру, есть право обратиться в суд с ходатайством об отложении исполнения данного решения. Обоснование: в квартире проживают несовершеннолетние дети.

**– Когда именно семьям с детьми должны предоставить жилье? Когда решение суда о выселении вступило в силу или когда выселение уже состоялось?**

– Согласно статье 28.2 Закона о найме жилых помещений самоуправление в трехмесячный срок после вступления в силу решения суда должно предоставить нанимателю с несовершеннолетними детьми другое жилое помещение.

Очень важный момент: должники с несовершеннолетними детьми, в случае получения искового заявления о выселении, в котором НЕ указаны несовершеннолетние члены семьи, находящиеся на их попечении, должны информировать суд о своем имущественном положении и социальном статусе. То же самое должны сделать малообеспеченные пенсионеры и малообеспеченные инвалиды, которые не имеют возможности работать.

Семьи должников без несовершеннолетних детей, но имеющие право на социальное жилье, также имеют право просить суд отложить выселение, пока не подойдет их очередь на социальное жилье. Но очереди обычно достаточно длинные, поэтому вряд ли суд разрешит так долго проживать в собственной квартире. К тому же выселение отложат только в случае, если квартира не приватизированная, а муниципальная.



**– Могут ли должника выселить из квартиры, если он является пенсионером по возрасту или выслуге лет?**

– Конечно! Но если доходы пенсионера низкие и по правилам самоуправления он может после выселения встать на очередь на муниципальное жилье, то так и надо поступить. Сам по себе статус «пенсионер» не дает возможности получить социальное жилье. Сразу после выселения пенсионерам не обязаны предоставить квартиру.

А теперь, внимание! Пенсионеры, если их приняли на очередь получения жилья, могут просить суд отложить решение суда о выселении до тех пор, пока им не будет предоставлена квартира от самоуправления. Важный нюанс: обычно суд откладывает решение о выселении на один год. Но иногда может продлить этот срок еще на 12 месяцев. Для этого должнику надо за месяц до окончания первого срока, на который отложили выселение, написать прошение в суд о новой отсрочке выселения.

**– Могут ли должника выселить из квартиры, если он является инвалидом первой, второй или третьей группы?**

– Если речь идет о выселении из социальной или неприватизированной квартиры, то исполнение решения суда о выселении нанимателя из жилого помещения откладывается до момента предоставления самоуправления нанимателю другого пригодного для проживания жилого помещения (статья 36<sup>3</sup> Закона о найме жилого помещения).

Из собственной квартиры такого человека могут выселить. Но если инвалид 1-й, 2-й или 3-й группы встал на учет на получение муниципального жилья, он имеет право одновременно попросить суд отсрочить исполнение решения о выселении.

**– Какую квартиру должны предоставить бывшим должникам, которые потеряли свое предыдущее жилье за долги?**

– Это зависит от возможностей самоуправления. Но нигде не сказано, что такая квартира должна быть точно такой же, как жилье, которое семья потеряла из-за долгов. В законе сказано только то, что предоставляемая квартира должна быть годной для проживания. Остальное – количество квадратных метров на человека, степень благоустроенности – определяют правила каждого самоуправления. Вполне может быть, что человека выселяют из квартиры со всеми удобствами, а самоуправление предложит ему комнату типа общежития или дом без удобств. Надо понимать, что в таком случае город заботится только о том, чтобы должник не остался на улице, а не о том, чтобы предоставить ему максимум удобств.

**– Если должник получил сообщение из суда, в котором ему сообщают о начале судопроизводства о долге, то как он может защищаться на этом этапе?**

– Для начала, перед тем как дать свои пояснения на исковое заявление, человек должен определиться: согласен ли он с выставленной суммой, не согласен или частично согласен. Если он полностью согласен с суммой, которую ему выставили в качестве долга, то я советую заключить с домоуправлением мировое соглашение о том, как, когда и по каким частям он будет гасить этот долг. Данное заключенное соглашение должен утвердить суд. Но даже если должнику не удастся полюбовно договориться с истцом о выплате долга, то даже после решения суда о взыскании долга у должника есть возможность себя защитить. Он вправе обратиться в суд с просьбой разбить оплату взысканной суммы на части. В случае, если суд удовлетворит данное ходатайство, у истца не будет права обратиться в суд за исполнительным листом. Таким образом ответчик сможет сам постепенно выплатить долг и сэкономит на издержках за работу судебного исполнителя. **B**