

Делаем ВМЕСТЕ!

СОЗДАЕМ В ДОМЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ!

С чего начать и как избежать ошибок?
Отвечает юрист!

Стр. 8–9

КАК ПОДЕЛИТЬ ЗЕМЛЮ?

Стр. 12

В Латвии вопрос хозяйской земли под домами
впервые обострился в 1938 году! Читайте,
какой подход применил Карлис Улманис!

№5 (105), май 2017

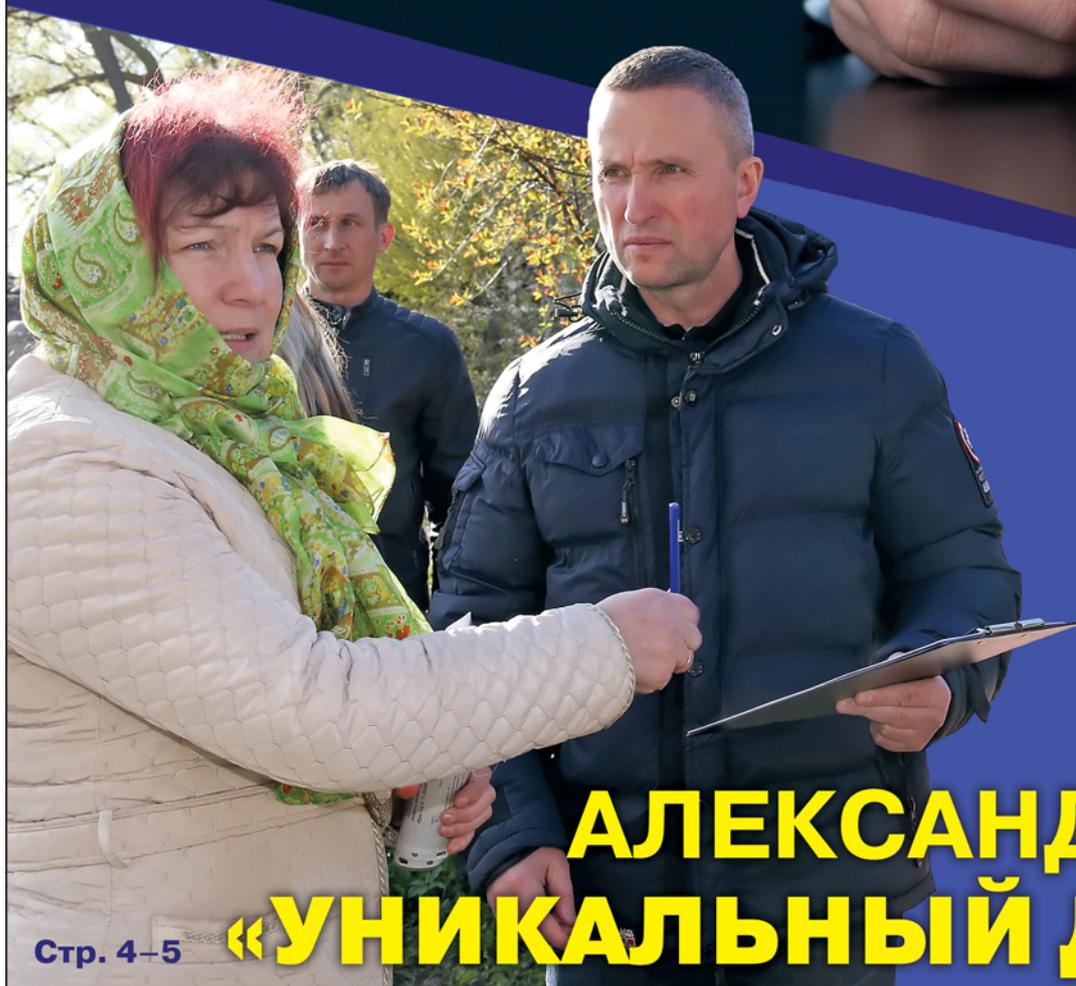
www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЖДИТЕ НОВЫЕ ЗАКОНЫ!

Министерство экономики
сообщило о переменах,
которые повлияют
на ЖКХ во всей стране!

Стр. 2



Юрмала чуть не потеряла дом
из фильма «Незаконченный ужин»!

Жильцы обратились
в Юрмальскую ассоциацию
управляющих и получили помощь.

**АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ:
«УНИКАЛЬНЫЙ ДОМ СПАСЕМ!»**

Стр. 4–5

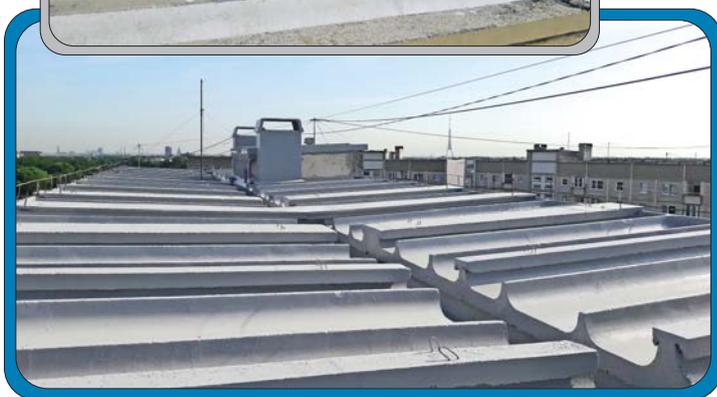
BUILDING HOUSE BUILDING HOUSE

ООО «BUILDING HOUSE» занимается гидроизоляционными работами с 1998 года, а также продает, жидкие полиуретановые гидроизоляционные материалы фирмы «TESNOROL» (Испания).

В Латвии отремонтировано более чем 50 000 м² различных типов крыш DESMOPOL материалами.

DESMOPOL – это единственный гибкий полиуретановый гидроизоляционный материал, со сроком службы 25 лет, что подтверждается сертификатом CE 9001.

Производитель: «TESNOROL»



ООО «BUILDING HOUSE»

ул. Маскавас, 116, Рига • тел.: +371 20 555 333

Э-почта: info@buildinghouse.lv

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

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

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ЖИЛИЩНЫЕ ЗАКОНЫ ПЕРЕПИШУТ!

Как Министерство экономики задумало изменить жизнь владельцев квартир?

В Министерстве экономики задумались о том, как заставить владельцев приватизированных квартир выполнить Закон о приватизации и перенять в собственность еще и общее имущество дома. До той поры, пока жители этого не сделали, дом официально числится на балансе государства или самоуправления. Специалисты Минэконома готовят и другие поправки к законам, с которыми владельцам квартир нужно будет считаться.

Пояснения к квартплате

Мартиньш Аудерс, директор департамента жилищной политики Министерства экономики, на весенней встрече с управляющими сообщил о ближайших планах.

– Перед нами стоит сразу несколько важных задач, – заявил Аудерс. – Например, мы должны разработать новые правила Кабинета министров о порядке установления платы за обслуживание жилья.

Сначала в Минэкономике шла речь о том, чтобы внести поправки к существующим правилам КМ № 1014 «Порядок, в каком устанавливается плата за обслуживание и управление жилым домом». Но оказалось, что документу нужны слишком большие изменения, поэтому правила придется писать фактически заново.

Какие же изменения предусматривает новый документ?

– Мы планируем точнее определить само понятие платы за обслуживание и управление, – поясняет Мартиньш Аудерс. – Плата за услугу управляющего отделена от взносов в накопительный фонд дома.

Авария аварии рознь

По объяснениям чиновника можно понять, что изменится и порядок, в котором жильцы оплачивали аварийные ремонты. Раньше правилами было предусмотрено, что в опасной ситуации управляющий может провести аварийный ремонт, используя любые доступные ему средства, а затем должен выставить жителям отдельные счета на эту сумму.

Предполагается, что в будущем управляющий не будет вкладывать средства в аварийные ремонты. Взамен он обязан созвать общее собрание владельцев квартир, доложить о сложившейся ситуации и предложить, чтобы хозяева дома сами решили, как быть дальше.

После принятия новых правил управляющий сможет выставлять жителям дополнительные счета за ремонт только в случаях, когда аварию никак нельзя было предвидеть. Если же жители были проинформированы о необходимости ремонта, но отказались копить деньги, от управляющего больше нельзя будет требовать какой-либо ответственности.

– В домах, которым нужны только плановые ремонты, порядок начисления платы не изменится, – говорит Аудерс. – Управляющий по-прежнему будет раз в год составлять план и смету ремонтных работ. Если владельцы квартир, ознакомившись с документом, не станут возражать, то план управляющего (и рассчитанная им квартплата) вступит в силу.

Управляющий сможет отказаться от дома?

Работа над правилами Кабинета министров о начислении платы за обслуживание идет давно. А вот другие изменения в нормативных актах пока находятся только на стадии концепции.

– Мы всерьез взялись за то, чтобы мотивировать владельцев квартир на перенятие права управления своими

домами, – рассказал представитель Министерства экономики. – Нельзя, чтобы владельцы квартир, по сути приватизировавшие дом вместе с общей собственностью, и дальше тянули с перенятием прав управления. В результате такой волокиты за управление тысяч приватизированных домов в Латвии по-прежнему отвечает самоуправление или государства.

Предполагается, что после поправок к нормативным актам владельцы приватизированных квартир получат очередной переходный период для перенятия управления домом. По истечении этого периода старый управляющий сможет отказаться от управления этим домом. В такой ситуации собственникам квартир останется только объединиться, перенять дом и самостоятельно заключать договора с поставщиками услуг. Иначе дом останется без воды, тепла и вывоза мусора.

– Мы начали дискуссию с Латвийской ассоциацией управляющих, поняли, что это очень актуальный вопрос. Реальные предложения о том, как мотивировать владельцев квартир перенимать дома, могут появиться к осени, – говорит Аудерс.

Кто ответит за стояки?

А еще на повестке дня Министерства экономики поправки к Закону о квартирной собственности.

– Закону требуется немало уточнений, – признал директор департамента жилищной политики. – Например, до конца не выясненным остается вопрос домов, которые не разделены на отдельные собственности. Вот, скажем, на одном земельном участке стоят два дома. Сегодня им очень трудно разделиться. Надо подумать, как облегчить жителям эту задачу.

Еще одна проблема, не решенная нынешней редакцией закона, это ответственность управляющего за общие стояки. Часто эти стояки находятся в квартирах. Хозяева жилья неохотно пускают управляющего внутрь, а иногда просто не открывают двери. Закон должен определить, какую ответственность за стояки несет управляющий, а какую – жильцы.

Общие собрания перейдут в интернет

Далее Закон о квартирной собственности нужно пополнить нормами, которые помогут собственникам квартир быстрее и проще принимать общие решения о ремонтах, благоустройстве и т.п. Для этого Министерство экономики хотело бы предусмотреть в законе процедуру электронного голосования через интернет.

– Надо подумать о смешанных процедурах для собственников, – считает Аудерс, – например, если на общее собрание не явилось нужное количество владельцев квартир, то оставшиеся голоса можно было бы собирать при помощи анкетирования. Но это мы еще хотели бы обсудить с управляющими.

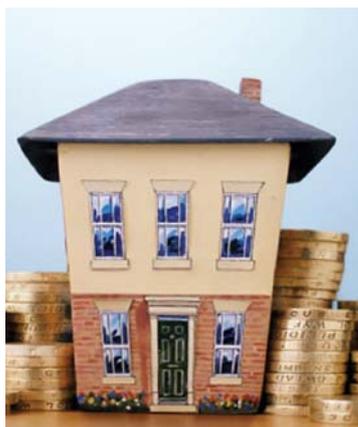
Если правительство Латвии примет эти поправки к нормативным актам, то в отношении собственников квартир с домоуправлениями и государством будет немало перемен. **B**

ФАКТ

Тариф муниципального АО *Rīgas siltums* на теплоэнергию в мае этого года составляет 44,39 евро за мегаватт-час (МВт/ч) без налога на добавленную стоимость (НДС), что на 11% выше, чем в мае прошлого года (39,93 евро за МВт/ч), сообщила руководитель информационного отдела предприятия Агнете Бушта. **В**

НАЛОГ НА ЖИЛЬЕ ВЫРАСТЕТ В 2020 ГОДУ?

Как сообщает портал *rus.db.lv*, на прошлой неделе Сейм в первом чтении концептуально утвердил заморозку кадастровой стоимости недвижимости до 2020 года. Однако рост кадастровой стоимости в будущем неизбежен. В первую очередь это относится к домам и квартирам, построенным после 2000 года.



все-таки будет, несмотря на то, что в целом власти обещают пересмотреть отдельные нормы применения кадастровых зон.

Рост кадастровой стоимости коснется прежде всего домов и квартир, сданных в эксплуатацию после 2000 года. Причина – сегодняшняя кадастровая стоимость этих объектов якобы отстает от рыночной и в среднем составляет 39% от рыночной стоимости. Для типового жилья большого роста налога не будет.

До 30 марта следующего года Государственная земельная служба должна выявить проблемные места в определении кадастровой стоимости и разработать предложения по их устранению. В будущем база кадастровой стоимости будет пересматриваться раз в четыре года, а не раз в два года, как сейчас, сообщает портал. **В**

В принципе, новости скорее хорошие, чем плохие. Поскольку от кадастровой стоимости жилья зависит налог на недвижимость, который нужно платить его собственникам, для большинства жителей в ближайшем будущем ничего не изменится. Утвержденная на 2014 год база када-

стровой стоимости недвижимости, которая в 2016 и 2017 годах сохранена неизменной, будет применяться для расчета налога и в 2018–2019 годах. Однако, начиная с 2020–23 годов, эта база будет все-таки пересмотрена с учетом рыночной ситуации. То есть рост налога на недвижимость

ОТВЕЧАЕМ!

«МЫ НЕ ПОЛУЧИЛИ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕГО!»



«В прошлом номере «Делаем вместе!» вы сообщили, что уже в апреле владельцы квартир должны получить от управляющих отчеты о работах, выполненных в их доме в 2016 году, и о расходе денег жителей. В прошлые годы мы получали такие отчеты от домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* прямо в почтовые ящики. Почему в этом году управляющий не послал распечатку и где получить информацию? Нас обслуживает участок *Daugava*». Мария, Рига, Кенгарагс

На предприятии *Rīgas namu pārvaldnieks* пояснили, что в этом году отчеты за 2016 год действительно не будут автоматически разосланы всем жителям. Однако с 20 апреля 2017 года с отчетами управляющего можно ознакомиться на портале *www.e-parvaldnieks.lv* или лично, обратившись в один из 10 центров обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* по всей Риге.

Важно знать, что зарегистрироваться на портале *www.e-parvaldnieks.lv* в интернете может только соб-

ственник квартиры. После такой регистрации пользователям доступны отчеты и сметы домоуправления за все последние годы.

Если же вы отправляетесь в центр обслуживания клиентов, то возьмите с собой паспорт или ID-карту. Работники центра распечатают отчет за 2016 год (а по требованию – отчеты и сметы за все прошлые годы) только в случае, если вы действительно собственник квартиры или имеете доверенность от настоящего квартировладельца. **В**

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания. Опыт **25** лет.

Учет воды **БЕЗ** коррекции

Тел: 20040513

info@sistemserviss.lv

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

Телефон: **29720081**

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»
Регистрационный номер: 000703294
Телефон: 29172377
Отдел рекламы: 29147618
<http://www.vmeste.lv>
Э-почта: info@koraa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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. к. 2
 - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к. 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернакас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. 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
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

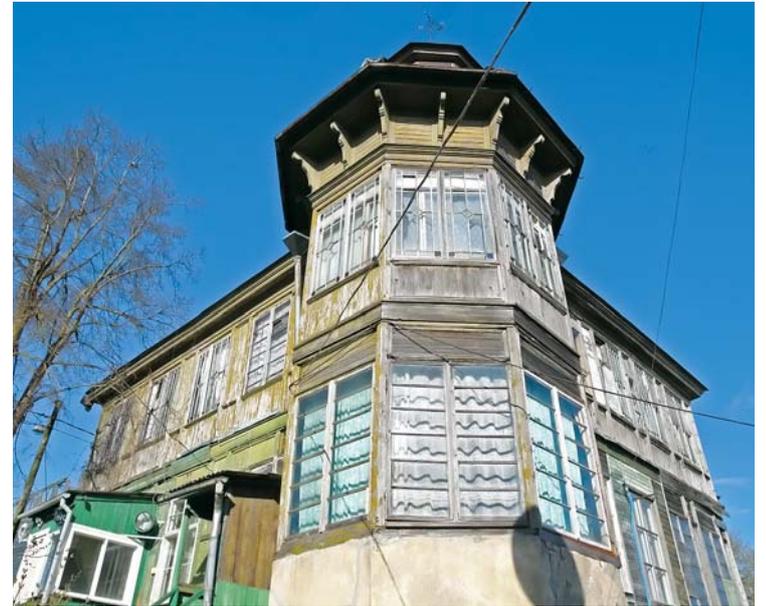
Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 15 июня

ДОМ, СНИМАВШИЙСЯ В КИ

В старое время по этому адресу снимали фильм «Незаконченный ужин», а в новое время жители годами не могли добиться ремонта крыши



В доме по ул. Ригас, 4 снимали латвийский фильм «Незаконченный ужин».



Такие деревянные башенки – характерный элемент юрмальского югендстиля.

Марина МАТРОНИНА

В Юрмале недалеко от станции Майори стоит уникальный дом, в котором жил архитектор Ольгерт Микельсонс. Этого человека даже называют латвийским Гауди, он своими руками украсил и дом, и его территорию. Сегодня удивительные творения Микельсонса заброшены, а сам дом еще вчера находился на грани гибели. Однако собственники квартир по этому адресу не пожелали сдать, выбрали новое домоуправление и сегодня претендуют на полное восстановление своего имущества.

Конечно, это история в первую очередь о владельцах квартир, которые сумели объединиться и при помощи нового управляющего *Rīgas namu apsaimniekotājs* рассчитывают восстановить свой деревянный дом. Но начать придется издалека, со второй половины прошлого века. Предисловие нужно, чтобы объяснить важность этого дома для Юрмалы и всей Латвии.

Фантастический парк на берегу

В семидесятые годы прошлого столетия в доме по ул. Ригас, 4 жил латвийский архитектор и скульптор Ольгерт Микельсонс. Говорят, это был весьма неординарный человек, и судьба у него складывалась сложно: война, плен, возвращение в Латвию, глубокая религиозность во времена гонений на церковь, трудные отношения с первой женой. Однако все невзгоды Микельсонс умел переплавить в прекрасные произведения искусства.

Занимая по ул. Ригас, 4 одну квартиру на первом этаже, архитектор не пожалел сил на украшение всей территории дома. Перед входом посетитель видит длинную стеклянную мозаику на заборе. Это благодаря ей дом в народе называли «Домом с зер-

кальной стеной». Дальше у калитки вас встречают человеческие фигуры, выложенные мелкой галькой: одна сидит на заборе, другая лежит. Нынешние жильцы говорят, что это речные русалки (дом-то стоит на берегу Лилелупе), люди же старшего поколения уверяют, что в скульптурах художник изобразил себя и жену.

Во дворе, куда может попасть любой прохожий, еще больше удивительных сооружений. Вот каменная раздевалка, вот мозаичные чайки и сказочный грот, а вот огромный каменный ящер смотрит в воды Лилелупе.

Еще в 1979 году уникальность этих пейзажей оценили на Рижской киностудии. Тогда в этом доме снимали финальные сцены латвийского детектива «Незаконченный ужин» (по книге «Полиция, полиция, картофельное пюре»). Говорят, что раньше здесь была и горка для спуска в реку, и каменная раздевалка, и много других дивных сооружений. Но с годами фантастический мир Микельсонса постепенно ветшает.

Что стало с автором?

Ольгерт Микельсонс давно не живет в Юрмале. В 1983 году, после 33 лет брака, он развелся с супругой и

переехал в рижский Чиекуркалнс. Здесь он стал помощником пастора Рижской Евангелически-лютеранской миссионерской церкви на Чиекуркалнсской 1-й длинной линии и снова женился.

Интересно, что «латвийский Гауди» и после переезда в Ригу не оставил своего увлечения творчеством. В своем стиле он оформил сад и внешние стены церкви, в которой служил.



За несогласованный ремонт фасада активных жильцов в 2011 году оштрафовали. Теперь ремонт только по правилам!

В столице работы Микельсонса тщательно охраняют, и сегодня на них так же приятно посмотреть, как и тридцать лет назад.

Первые активисты

А вот в Юрмале дело обстояло иначе. Дом по ул. Ригас, 4 был передан на приватизацию, после чего жителям предложили самостоятельно хозяйствовать на территории. И жильцы, которые не знали, как с наибольшим толком подойти к делу, десятилетиями ждали помощи от домоуправления.

– Мы переехали сюда только в 2011 году из Риги, – рассказывает старшая по дому Валентина. – Мне очень понравилось место – свой

двор, выход к реке, маленький пляжик и все эти фантастические фигуры прямо под окнами! Правда, чувствовалось, что дому почти 100 лет и срочно требуется ремонт.

Муж Валентины по профессии строитель, поэтому после переезда было решено самим поставить леса и заштукатурить хотя бы трещины в стенах. Но местные власти тут же отреагировали запретом: «Это культурный памятник, без согласования ремонтировать его запрещено!» Активных жителей наказали штрафом, и у них опустились руки.

– Вдобавок многие наши соседи приезжали в Юрмалу только летом, поэтому состояние дома их не интересовало и принимать какие-то общие решения было сложно.

НО, СПАСУТ!



Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих на встрече с собственниками квартир.

Где деньги?

К счастью, со временем ситуация начала меняться. В доме появилось еще несколько постоянных жильцов, а вместе с этим и общее мнение о том, что пора браться за ремонт и благоустройство.

– Первым делом мы хотели отремонтировать текущую крышу, – говорит Валентина. – Выяснили, что это будет стоить около 20 000 евро, но это нас не испугало. У дома на счету имелось около 12 000 евро накоплений. Мы обратились к управляющему с просьбой оформить для нас кредит на недостающие 8000 евро под 6% годовых и немедленно начать работы.

Домоуправление охотно помогло жильцам с деньгами и тут же принялось начислять проценты по кредиту, но с работами почему-то не торопилось. Управляющий заявил Вален-

тине, что «у дома слишком большие долги – почти 8000 евро». Почему это вскрылось только после оформления кредита, непонятно.

– Весь 2016 год мы продолжали ежемесячно откладывать на ремонт по 1,08 евро с квадратного метра, – говорит старшая по дому, – а в октябре управляющий прислал новый ремонтный план, согласно которому оказалось, что мы должны еще два года копить на крышу по 0,88 евро с квадратного метра. На вопрос, куда делись накопления и кредит, мне ничего не отвечали.

Замахнулись на полное восстановление

В полной растерянности Валентина и ее соседи встретили новый 2017 год. Как добиться ремонта крыши? Куда уходят собранные жителями деньги? Тупик!

– Наконец этой зимой я увидела в газете объявление об информационных семинарах Юрмальской ассоциации управляющих, которые дважды в месяц проходят в Каугури. Поехала на семинар, чтобы задать свои вопросы специалистам. Вышло очень удачно – прямо на семинаре я встретила управляющего, который обещал перенять наш дом и сразу начать ремонт. Компания *Rīgas namu apsaimniekotājs* особенно понравилась тем, что ее работники идут на контакт, помогают жителям и внятно все объясняют.

Для того, чтобы перейти к новому управляющему и снова вернуться к обсуждению ремонтов, жителям дома по ул. Ригас, 4 понадобилось четыре месяца. Однако с 1 мая у них новое домоуправление, а вместе с этим и масса хороших новостей.

– После перехода к домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs* мы стали меньше платить за обслуживание, – рассказывает Валентина. – Если прежний управляющий каждый месяц брал с нас 0,34 евро с квадратного метра, а теперь мы будем платить только 0,29 евро. Вдобавок мы сразу почувствовали себя уверенней и уже 10 мая на общем собрании проголосовали за комплексную реновацию дома с привлечением софинансирования из фондов ЕС.

Пусть и Дума поучаствует!

Виктория Кураева, главный инженер предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*, считает, что жители приняли решение в самый последний момент. Еще полгода-год, и деревянный дом, жемчужина юрмальской архитектуры, мог погибнуть безвозвратно:

– Дому необходима новая крыша, желоба и система водостоков. Параллельно придется ремонтировать вну-



Архитектор Ольгерт Микельсонс украсил не только свою часть дома, но и всю его территорию.

тренние коммуникации, электропроводку, чинить старые сараи во дворе и приводить в порядок территорию. Все это необходимо делать комплексно и быстро, но работники *Rīgas namu apsaimniekotājs* с удовольствием принимают вызов. Нам самим интересно спасти дом с такой богатой историей!

Председатель Юрмальской ассоциации управляющих Александр Саковский, благодаря которому жители из дома по ул. Ригас, 4 нашли нового управляющего, считает, что собственники квартир скоро почувствуют долгожданные перемены:

– Наличие в доме грамотных и активных жителей – это уже половина успеха. Известно, что некоторые собственники квартир по ул. Ригас, 4 уже в 2008 году хотели добиться ремонта дома и даже заказали проект. Тогда, по всей видимости, они не получили от управляющего нужной поддержки. Теперь между собственниками и новым управляющим налажен полный контакт. А поскольку дом имеет статус памятника культуры, мы через Ассоциацию управляющих будем добиваться помощи в его восстановлении от Юрмальской думы. **В**

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ЮРМАЛЬСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

**Приглашают жителей Юрмалы
на семинар
по обслуживанию домов**

**«Как правильно управлять
домом? Обобщение знаний,
полученных
на семинарах!»**

Когда: вторник, 30 мая, 19.30

**Где: в Доме культуры Каугури,
ул. Райня, 110, Юрмала.**

**Просьба заранее сообщить
о желании посетить семинар по телефону
27037230**

**или электронной почте:
jpra@inbox.lv, info@kopaa.lv.**



Старшая по дому Валентина

АЛЕКСАНДР ВАЛЕТОВ: «АВАРИИ НАДО ПРЕДВИДЕТЬ, А НЕ УСТРАНЯТЬ!»

Управляющий в многоквартирном доме – кто он и для кого работает?

Марина МАТРОНИНА

Александр Валетов, известный и уважаемый в Юрмале домоуправ, поделился с нашими читателями своими размышлениями об отношениях между обслуживающими организациями и жителями многоквартирных домов. О многом из этого вы даже не догадывались! Давайте посмотрим на обслуживание дома глазами хорошего управляющего.

Юрмала меняется к лучшему

– В 2016 году мы, несколько управляющих из Юрмалы, обратились в Рижскую ассоциацию управляющих (РАУ) с просьбой помочь нам объединиться в свою организацию. С помощью РАУ у нас все получилось. Теперь в нашем городе есть Юрмальская ассоциация управляющих, а в председатели мы выбрали грамотного, молодого и настойчивого Александра Саковского. Ассоциация создана для того, чтобы консультировать жителей и помогать им не нарваться на непопулярных управляющих.

Самое главное, что с помощью Рижской ассоциации управляющих в Каугурском доме культуры были организованы тематические семинары по проживанию в многоквартирных домах. Для нашего города очень важно, что в этих встречах принимают участие депутаты городской Думы, представители коммунальных служб. Выступают и управляющие со стажем.

Огромнейшую роль в информировании жителей играет и двуязычная газета «Делаем вместе!», в которой можно найти примеры различных жизненных решений в управлении домами. Эти публикации очень полезны и управляющим, которым надо совершенствовать свои знания, и жильцам, которые узнают о законах и своих правах.

Ответ был: «Денег нет!»

– Я хотел бы поделиться с читателями историей о том, как сам стал управляющим. Я проживаю в кооперативном доме с года его постройки – 1974-го. Мы создали свое кооперативное общество и накопили много знаний, особенно за последние годы. Я занимал разные должности в прав-

лении жилищного кооператива, но основную практику получил с 2005 года, когда был выбран на должность председателя правления. Ведь одно дело заседать в правлении, а другое – претворять решения общего собрания в жизнь.

Сначала мне пришлось побороться с бывшим «царьком-руководителем» нашего кооператива, который старался не устранять причины аварий, а «жил» за счет аварий. У этого человека на все просьбы жильцов был ответ «Денег нет!». Самое страшное, что на тот момент мы, начинающие руководители кооперативов, не имели ни опоры, ни знаний, ни положительных советов других управляющих. Каждый варился в собственном соку.

Для меня начало карьеры управляющего было очень тяжелым, так как пришлось всеми силами предотвращать падение кооператива в «яму» банкротства. Нужно было гасить огромные накопленные финансовые долги, накопленные предыдущими «царьками-руководителями», и только уже потом, потихоньку, медленно становиться на ноги. Этот подход позволил нам приводить в порядок все коммуникации дома и многое обновлять. Мы не латали дыры, чтобы снова и снова выбрасывать деньги на ветер, то есть на аварийные ремонты, а полностью меняли все коммуникации дома.

И швец, и жнец, и на дуде игрец

– Сейчас нашим последователям, желающим самостоятельно управлять своим домом, намного легче. Изменилось законодательство, появилось большое количество фирм, кооперативов, обществ, жильцы которых обслуживают себя сами. Сменить руководство обществом, если жители им недовольны, сейчас уже не проблема, так как всегда можно пригласить в управляющие опытного человека.



Но если вы собираетесь управлять домом сами, готовьтесь к испытаниям. Как многолетний руководитель жилищных обществ я считаю, что на данной должности надо разбираться в очень многих практических вопросах. Надо уметь анализировать цифры, знать технологии и находить выгодные и полезные для дома решения. Надо уметь находить причины аварий и предотвращать (опережать) ЧП, пока они не нанесли вред жильцам или дому. Управляющему сегодня многое надо делать своими руками, не стесняться учиться, браться за метлу, лопату и другие инструменты.

Только вздумайте, управляющий должен быть не только технически грамотным человеком, но и хорошим психологом, быть терпимым, сдерживать свои эмоции, уметь общаться с людьми. Одновременно он «подрабатывает» даже вышибалой долгов за обслуживание, а также нормировщиком по сметам, следит за новыми веяниями в технологиях и предлагает жильцам обновлять дом с использованием современных достижений и материалов. Для этого надо исследовать сайты в интернете, искать фирмы, склады и магазины и торговаться.

А еще управляющему своим домом надо уметь поработать за садовника – сажать цветы и стричь кусты, разбираться по ежегодным работам на крыше, быть кладовщиком, делопроизводителем, иметь понятие в бухгалтерии, в малярных работах, по воз-

можности организовывать домовые праздники для объединения жильцов (это очень сплачивает жильцов и особенно детей) и делать много другого. Вот каким должен быть управляющий, который от всего сердца посвятил себя новой профессии, причем неважно, управляет он жилым домом или гаражным или садовым товариществом.

Как быть открытым и честным?

– В управлении дома не должно быть безразличия к имуществу жильцов. Но самое главное для управляющего видеть перед собой человека-жильца. Ведь именно жилец платит управляющему денежное вознаграждение за хорошую и добросовестную работу.

Главная заповедь руководителя – быть порядочным, делать все открыто и гласно. Отвечать на все без исключения вопросы жителей. Добиваться, чтобы все коммуникации в доме работали исправно, чтобы жильцам предоставлялись все услуги в полном объеме.

Обязательно нужно, чтобы каждый владелец квартиры за несколько дней до общего собрания дома имел полный письменный отчет (мы в своем доме даем этот документ на латышском и на русском языках) о проделанной работе в доме за истекший год. В нем должно указываться, какие в доме проделаны

работы, где и за сколько. Также нужен полный финансовый отчет кооператива о поступлении денежных средств в кооператив. Пусть собственники четко понимают, откуда поступили и как они были истрачены. Это нужно, чтобы каждый жилец, приходя на собрание, имел полное представление о проделанной управляющим работе, участвовал и принимал решение на собрании осознанно. Отчет предотвращает догадки и сплетни.

Также во время общих собраний в нашем доме жителям дается проект годового бюджета на будущий год. Вообще-то управляющий в любой момент должен уметь ответить жильцу на то, сколько денежных средств лежит на банковском счете дома. Это деньги жильцов, поэтому расходование их не должно быть тайной. Но вот тратить общие средства надо с умом, не на показуху. Например, зачем обновлять каждые три года входные двери в подъездах, если можно вложить средства в обновление всех коммуникаций.

Важнее всего – добрая слава

– Главное, чтобы руководитель домоуправления действовал в рамках законодательства, при соблюдении устава товарищества собственников квартир и всех решений, принятых на общих собраниях. Главным руководящим органом в доме является общее собрание собственников квартир. Решение общего собрания дома является законом для всех жильцов.

Если управляющий добросовестно выполняет свои обязанности, то скоро о нем разносится добрая слава, и соседи, увидев хорошее состояние вашего дома, начнут приглашать вас на управление к себе. Так получилось и со мной. В том, чтобы управлять сразу несколькими домами, есть положительные моменты. Так управляющему легче распланировать многие административные затраты.

«Вместе мы можем стать силой!»

– Хочу рассказать еще о некоторых нюансах. Делая в домах объемные и сложные работы (например, установку новых электронных квар-

тирных счетчиков с дистанционным считыванием), я всегда жильцам давал пояснения, для чего это надо, во сколько обойдется, какую экономию даст. Благодаря тому, что в подвале своего кооперативного дома мы обустроили зал на 80 человек, мы всегда могли собраться не только на отчетные встречи, но и для решения других проблем. На такие собрания приглашали и представителей фирм, чтобы они разъясняли свои предложения по внедрению нового оборудования или технологии.

Я понимаю, что не всем руководителям домов нравится давать жителям полную информацию. Необразованных жильцов легче запутать. Но в хорошем домоуправлении от владельцев квартир тайн быть не может. Ведь именно они – жильцы – содержат всех работников обслуживающей организации. Так что здесь стороны должны уважать друг друга и добиваться взаимопонимания.

А теперь – предложение. Хотелось бы объединить на общественных началах руководителей домов, которые желают добра своим жильцам, чтобы мы могли обмениваться примерами и опытом и сообща выполнять свою полезную работу. Вместе мы – огромная сила. Это позволило бы совместно решать очень многие вопросы. С таким обществом представителей домов многие бы считались и прислушивались к нашему мнению. Нам легче было бы решать вопросы и с городскими предприятиями-монополистами.

Этому надо учить еще в школе

– А напоследок скажу, что все зависит от нас самих, жильцов. Мне тоже вначале многие соседи не верили, но упорный труд в доме, порядочность, открытость изменило отношение ко мне. Изменился наш дом, изменился наш двор, изменились люди. Они стали добрее, приветливее, чистоплотнее, бережливее к общему имуществу. Дети дома – эта наша гордость, ведь они будущие наши жильцы. Если мы сегодня дадим им хороший пример, то нам самим в старости жить будет легче.

Я вообще пожелал бы, чтобы в Латвии уже в школе учили детей правилам общего проживания в многоквартирных домах. Дети, входя во взрослую жизнь, должны понимать, из чего состоит их жилой дом, как работают различные коммуникации, как получается холодная и горячая вода, как и откуда берется отопление, где можно сэкономить. Да и взрослые должны понять, что любой жилой дом со всеми коммуникациями похож на живой человеческий организм. Когда мы молоды, нам не требуются больницы, аптеки, но с годами организм слабеет и нужны денежные затраты, чтобы сохранить здоровье. Поэтому давайте помнить, что любой жилой дом нуждается в хорошем содержании и обновлении, и только от нас зависит, в каких условиях мы будем жить и что оставим своим детям. **В**

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS: ПОЛМИЛЛИОНА ЕВРО – В РЕМОНТЫ

Этому домоуправлению скрывать от жителей нечего!

Илона МИЛЛЕР

В мае домоуправление Rīgas namu apsaimniekotājs предложило клиентам ознакомиться с его годовым балансом. Таким образом частное предприятие, обслуживающее больше 150 домов в Рижском районе, доказало полную открытость. «Отчитываться за все траты, показывать документы и отвечать на любые вопросы собственников квартир – это наш принцип», – говорит Игорь Трубка, руководитель Rīgas namu apsaimniekotājs.

Rīgas namu apsaimniekotājs считает, что хозяйева в доме – сами жители. Управляющий только выполняет их решения и пожелания (при необходимости поможет советом или организацией общего собрания). Такой подход приносит неожиданные результаты. В прошлом году клиенты Rīgas namu apsaimniekotājs вложили в ремонт своих домов почти полмиллиона евро, в этом сезоне они просят продолжения работ.

Окажут помощь любому дому

Домоуправление Rīgas namu apsaimniekotājs было создано в 2005 году, начало же обслуживать дома в 2006 году.

– Первыми нашими клиентами стали жители семи домов в Саласпилсе. Сегодня только в этом городе Rīgas namu apsaimniekotājs обслуживает уже 20 домов, всего же по Латвии более 150, – рассказывает Игорь Трубка. – В 2016 году наше домоуправление выбрали еще 19 многоквартирных домов (535 квартир). В этом году процесс продолжается, принято уже девять домов (261 квартира).

Домоуправление Rīgas namu apsaimniekotājs отличается тем, что здесь принимают не только большие, но и маленькие дома, часто в запущенном состоянии. Жителям этих 6-8-10-квартирных строений нужна серьезная помощь, чтобы организовать, накопить средства и провести ремонт. И вот, там, где собственники квартир годами слышали от управляющего: «Нет денег!», теперь идут работы по замене крыш, коммуникаций, укреплению подвалов.

Ремонты становятся доступны

Главная причина, по которой жители переходят в Rīgas namu apsaimniekotājs, это их желание самим контролировать финансы дома. В домоуправлении обеспечивают полную прозрачность, позволяют ознакомиться с любыми документами.

Иногда владельцы квартир переходят к Rīgas namu apsaimniekotājs, потому что прежний домоуправ неэффективно распорядился их накоплениями. В других случаях они жалуются, что старый управляющий предлагал владельцам квартир совсем не те ремонтные работы, какие они просили, или заламывал цены.

– Например, жители дома в Риге по ул. Валдеку, 55 давно хотели отремонтировать крышу, – говорит Игорь Трубка. – Переняв этот дом, мы сумели сделать новую крышу на 50 тысяч евро дешевле, чем предлагал предыдущий управляющий.

Дом по ул. Эзера, 5А после перехода к Rīgas namu apsaimniekotājs укрепил аварийные своды подвала, сэкономив на правильном выборе строительной компании целых 60 тысяч евро. Игорь Трубка рассказывает:

– В прошлом году у семи домов мы поменяли крыши, а по заданию жителей Саласпилса, которые за десять лет сотрудничества с Rīgas namu apsaimniekotājs уже провели

в своих домах необходимые внутренние ремонты, взялись там за приятную часть – наведение красоты и благоустройство территорий.

Количество выполненных домоуправлением ремонтных работ постоянно увеличивается:

– Например, в 2015 году мы помогли жителям провести ремонты на 364 тысячи евро, а в 2016 году – уже на 486 тысяч евро. Каждый год наши клиенты накапливают на ремонты около полумиллиона евро, причем многие, увидев, что первые работы проведены успешно, сами обращаются к управляющему с просьбой увеличить накопительные отчисления.

Важно и то, что владельцы квартир могут быть спокойны за свои ремонтные фонды. Независимый ревизор в своем заключении о работе Rīgas namu apsaimniekotājs этой весной отметил, что предприятие к 2017 году накопило 517 тысяч евро на покрытие ненадежных долгов. Это значит, что акционеры годами предпочитали не забирать дивиденды, а вкладывать их в укрепление предприятия.

Латвия не сдастся!

– Надо отметить, что в Риге и Рижском районе осталось только два крупных домоуправления с латвийским капиталом. Это муниципальное предприятие Rīgas namu pārvaldnieks и наша частная компания Rīgas namu apsaimniekotājs, – рассказал Игорь Трубка. – Остальные домоуправления – Latio namsaimnieks, RBSSkals, Latvijas namsaimnieks, Labo namu aģentūra и т.п. – были куплены литовскими инвесторами. Как следствие, конкуренция на рынке управления жилья ужесточилась, потому что литовские предприятия работают очень агрессивно. Однако мы рады, что представляем на этом непростоном рынке местный бизнес... Что до нашего роста, то думаю, что он происходит благодаря активным контактам с жителями. По всей видимости, работает и сарафанное радио, ведь собственники квартир видят, как хорошо живут дома под управлением Rīgas namu apsaimniekotājs. Каждую неделю мы помогаем потенциальным клиентам проводить в домах собрания по вопросам перехода под наше управление и согласования ремонтных работ.

Жители сами просят реновацию

Интересно, что за последний год многие дома под управлением Rīgas namu apsaimniekotājs задумываются о полной реновации с привлечением 50-процентного софинансирования из фондов ЕС.

В прошлом году такое желание выразило около 20 домов. На данный момент один дом (Саласпилс, ул. Целтниеку, 2) уже прошел все необходимые процедуры и готовится к конкурсу на проведение работ. Еще пять домов приняли решение и также подготавливают энергоаудиты, технические обследования и проекты. Еще в пяти домах опрос продолжается.

– В семи домах опрос закончен, за реновацию проголосовало более половины их собственников, однако собрать требуемые по закону 2/3 голосов тут не удалось. Но ничего страшного, домоуправление предлагает жителям таких домов выход: выполнять работы постепенно, – говорит Трубка. **В**

С балансом домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs можно ознакомиться на домашней странице www.rna.lv. Есть вопросы? Позвоните на предприятие по телефону 67893079!

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

АО „RĪGAS SILTUMS” информирует, что в пятницу, 26 мая, на правобережье реки Даугава будет проводиться гидравлическая проверка тепловых сетей, в связи с чем в домах микрорайонов Вецрига, Центрс, Кенгаргс, Дарзциемс, Дрейлини, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Югла, Чиекуркалнс, Саркандаугава и Межапарк не будет горячей воды.

Просим владельцев и обслуживающий персонал зданий обеспечить надежное отключение систем теплоснабжения от сетей АО „RĪGAS SILTUMS”.

Чтобы, в случае аварии, исключить попадание горячей воды в окружающую среду, перед началом гидравлической проверки температура воды будет снижена ниже +45°C. В связи с этим в отдельных домах температура воды понизится уже в четверг вечером.

Во время проведения гидравлической проверки тепловые сети являются объектом повышенной опасности – давление теплоносителя в сетях достигает 16 атмосфер.

АО „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о всех случаях утечки теплоносителя по бесплатному круглосуточному телефону Службы помощи клиентов 80000090.

АО „RĪGAS SILTUMS” приносит свои извинения за доставленные неудобства!

Информация в интернете – www.rs.lv

ПРИШЛО ВРЕМЯ ОБЪЕДИНЯТ

Как создать в своем доме товарищество собственников, чтобы освоить деньги на ремонты от Рижской думы?



Илона МИЛЛЕР

Рижская дума обещает уже этим летом запустить уникальную программу помощи жителям: домам, в которых созданы товарищества собственников квартир, самоуправление в течение четырех лет готово оплачивать 50% от стоимости ремонтных работ. Конечно, возможностью отремонтировать дом за полцены хотят воспользоваться многие! Но как создать в доме это самое товарищество?

О том, как правильно принять решение о создании товарищества, учредить и зарегистрировать организацию, отвечает Ольга Федорова, юридический консультант Рижской ассоциации управляющих.

Сколько нужно активистов, чтобы создать в доме товарищество собственников квартир?

– Согласно Закону о товариществах и учреждениях для создания любого товарищества, в том числе и товарищества собственников квартир, в Латвии необходимо как минимум два соучредителя. Таким образом, общество собственников квартир по конкретному адресу могут открыть, объединившись, два человека.

Как действовать, чтобы новое товарищество было создано правильно и с согласия всех собственников квартир?

– Для того, чтобы у товарищества появились какие-либо полномочия, ему действительно необходимо решение общего собрания всех собственников квартир. Для того, чтобы определить объем полномочий товарищества, нужно провести письменный опрос или созвать общее собрание. На таком собрании право голоса име-

ют как те собственники, которые вошли в товарищество, так и те, что в него не вступили. На голосовании все квартировладельцы сообща должны решить, какие именно функции будет выполнять новое товарищество.

Значит, без ведома всех владельцев квартир дома товарищество действовать не может?

– Это действительно так. Как правило, общее собрание собственников квартир происходит в доме еще до создания товарищества. На нем владельцы квартир сразу голосуют по двум пунктам: за учреждение товарищества собственников и за то, какие полномочия ему доверить от имени всех хозяев конкретного дома.

Хорошо ли, если в общество захотят вступить все владельцы квартир?

– Товарищество собственников может быть как маленьким (минимум два члена-соучредителя), так и очень большим (в него могут вступить все владельцы квартир дома, а если устав это позволяет, то и члены их семей или доверенные лица). Конечно, чем больше хозяев квартир вступит в товарищество, тем больше влияния они будут иметь на внутренние вопросы общества.

Какие еще вопросы владельцы квартир должны решить на общем собрании, посвященном учреждению товарищества?

– Хорошо, если на этом же собрании будет утвержден проект устава товарищества. Устав – это важнейший документ, который регулирует цели и порядки в товариществе собственников. В уставе можно предусмотреть очень многие нюансы: количество членов правления, наличие ревизора или целой ревизионной комиссии, порядок вступления новых членов и их исключения, даже плату председателю товарищества. Например, в уставах некоторых товариществ собственников квартир сказано, что право голоса на общих собраниях товарищества получают только члены, не имеющие долгов по квартплате. В уставах других товариществ говорится, что правление товарищества имеет право на вознаграждение за свою работу и т.п.

Получится ли у нас самим составить устав товарищества?

– При создании товарищества в своем доме лучше всего взять за образец стандартный устав, который можно получить в Рижской ассоциации управляющих, и доработать его под требования вашего дома. Со временем уже зарегистрированный устав можно будет поменять снова, но только с согласия членов товарищества, после чего изменения в уставе необходимо будет снова зарегистрировать в Регистре предприятий.

Кто будет руководить нашим товариществом?

– На этом же общем собрании соучредители товарищества могут выбрать правление товарищества и/или его председателя. По закону товарищество может иметь одного или нескольких членов правления, может иметь или не иметь председателя. Причем члены правления и председатель товарищества могут быть выбраны не из числа собственников квартир, а приглашены со стороны как нанятые лица (если в уставе товарищества не сказано иначе). Если члены товарищества выбрали в правление человека, который не является соучредителем товарищества, то потребуется письменное согласие этого человека.

Какие документы понадобятся для регистрации общества?

– Предположим, «домашнее задание» выполнено: собственники квартир проголосовали за создание товарищества, соучредители утвердили его устав и подписали решение об учреждении товарищества. Это решение составляется в свободной форме, но обязательно должно содержать информацию о физических лицах, соучреждающих общество: «Я, такой-то, и я, такой-то, намереваемся создать общество, которое будет осуществлять управление домом и т.п.» У товарищества может быть целый список целей, все из них необходимо указать в решении об учреждении. Также надо указать юридический адрес нового товарищества. Если юридический адрес принадлежит одному из учредителей, проблем не будет, если же юридический адрес

принадлежит постороннему человеку, то в Регистр предприятий придется предъявить согласие владельца недвижимости.

С решением об учреждении и уставом соучредители общества должны отправиться в Регистр предприятий. Плата за регистрацию общества собственников квартир невелика – 14 евро.

Водном доме может быть несколько обществ?

– Это возможно. Однако то, какое именно общество будет уполномочено на представление интересов дома, решает только общность всех собственников квартир. Также только общее собрание квартировладельцев определяет, какие именно полномочия получит общество.

Какие полномочия можно дать товариществу собственников квартир?

– Как правило, первым делом жители поручают товариществу собственников выполнить требования Закона о приватизации государственных и муниципальных жилых домов и перенять право управления домом. Это не значит, что дому надо отказываться от предыдущего управляющего. Нет, домоуправление может и впредь выполнять все нужные работы по обслуживанию домом, но теперь оно будет это делать по поручению владельцев квартир, а не муниципалитета или государства, на балансе которых дом числился до перенятия.

Значит, по закону мы должны перенять дом. Но как это сделать?

– Решение о том, что товарищество может перенять дом, принимается на общем собрании собственников квартир. Для этого нужно, чтобы «за» проголосовало не меньше 51% квартировладельцев. После этого уполномоченные представители товарищества обращаются в Департамент жилья и среды Рижской думы (если дело происходит в другом городе, то в аналогичную структуру своего самоуправления). Работники муниципалитета пояснят, как выполнить нужные формальности. Помните, если создать и зарегистрировать товарищество можно за несколько дней, то перенятие дома может затянуться.

Кто именно должен подавать документы в Регистр предприятий и самоуправление?

– Это должно быть физическое лицо, уполномоченное большинством собственников квартир. По этой причине советую на первом учредительном собрании выбрать человека, которому соучредители товарищества доверяют представительство в Регистре предприятий и других структурах.

Можем ли мы взять управление домом в свои руки?

– Как было сказано, после перенятия дома владельцы квартир могут продолжить сотрудничество с домоуправлением. Но это не обязательно. Они могут решить, что домом будет управлять товарищество собственников. Это хороший выход, если в доме живут грамотные

Вся!

инженеры, финансисты, есть свои мастера на все руки, должников же мало или совсем нет. Вопрос, передать ли обслуживание дома товариществу, опять-таки решается на общем собрании собственников квартир. Решение принимается простым большинством голосов всех квартировладельцев.

Предположим, что после создания товарищества мы не хотим сами управлять своим домом, но намерены лучше контролировать работу старого домоуправления. Как это сделать?

— В Риге действительно есть общества, которые выбрали компромиссный путь, то есть получают услуги по обслуживанию дома от профессиональных домоуправлений, сами же строго контролируют качество работ и перечисление денег. Например, в доме по ул. Кристапа, 23 жители вносят квартплату прямо на счет товарищества собственников. А потом правление товарищества само рассчитывается с коммунальными предприятиями и домоуправлением. Это помогает жителям следить за каждым центом.

Должен ли председатель правления получать деньги за свою работу?

— Не обязательно. Решение об этом принимает общее собрание членов общества собственников.

Что делать, если владельцам квартир не нравится работа общества?

— Если в товарищество входит достаточное количество квартировладельцев, они могут созвать общее собрание членов товарищества и переизбрать правление. Если же в товарищество вошло только два-три человека и остальные собственники не могут вмешаться в его работу, то вопрос следует решать на общем собрании всех собственников квартир. Квартировладельцы сообща могут лишиться проштрафившееся общество всех полномочий и создать новое общество с правлением, которому они доверяют.

Создать в своем доме товарищество собственников несложно, вопросы могут возникнуть на этапе перенятия дома с баланса Думы или государства. За консультациями можно обращаться в Рижскую ассоциацию управляющих, запись по электронному адресу info@rigaa.lv или по телефону **25603289**. **В**

НОВЫЙ ПОДХОД: МУСОРНЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ – ПОД ЗЕМЛЮ!

Интересную новинку решили испытать коммунальные службы Вентспилса. В этом городе за 30 000 евро будут оборудованы подземные контейнеры для мусора. Такое решение в конце апреля приняла Вентспилсская дума.

Где опробуют новинку?

Подземные контейнеры для мусора будут построены в Вентспилсе по ул. Александра, 9А и по пр. Лиелайс, 36А. Это будут первые такие контейнеры в городе. Этим проектом Вентспилс начинает проект модернизации инфраструктуры для вывоза отходов. Работы будут завершены к концу июля. Планируется, что один контейнер будет полностью подземным, а второй частично подземным.

Кто это придумал?

Это решение было придумано в Финляндии. Работает система так:

мусорные баки большого объема опускаются в шахту, а на поверхности остаются лишь компактные и красивые мусороприемники, работающие по принципу обычного мусоропровода. Под собственным весом мусор прессуется и, к моменту вывоза, занимает объем меньше обычного.

Герметичность контейнеров предотвращает загрязнение окружающей среды, в том числе и неприятные запахи, а пониженная температура грунта на глубине препятствует распространению бактерий. Специальная крышка мешает проникновению мелких животных и птиц, а возможность выкрасить ее в любой цвет лишь украшает городской пейзаж.



Первые!

Зачем нужны такие контейнеры? Как уже говорилось, это гигиенично и красиво. У дома с таким контейнером не разводятся крысы, а жителям приходится реже оплачивать проезд мусорщиков. Дело в том, что один обычный контейнер вмещает только 1,3 кубометра мусора, а подземный – целых пять кубометров. При этом он на 2/3 находится под землей, а значит, существенно экономит место во дворе.

Система подземных контейнеров для Латвии не в новинку. Сначала такие площадки для сбора мусора появились в Цесисе, Валмиере и Лимбажи, а к 2015 году были устроены и в трех дворах Смилтене. Тогда в смилтенском самоуправлении признавались, что потратили целых три года на переговоры с компаниями, выполняющими сбор отходов. Но результатом оказались довольны и депутаты, и жители!

Теперь бы не отстать от модернизации и прочим нашим городам – Риге, Юрмале, Саласпилсу и так далее. **В**

ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН ЧУТЬ НЕ РАЗОРИЛ

Настоящее тепло пришло в Латвию только во второй половине мая, да и то многие относятся к весне с большим недоверием – еще неизвестно, надолго ли она заявилась! Однако ясно, что отопительный сезон в стране закончен. Тепловикам пора подсчитывать оборот, жителям – убытки.

Агентство *LETA* сообщает, что температура наружного воздуха в течение отопительного сезона

2016/2017 была выше нормы, однако ниже, чем температура последних трех отопительных сезонов. Это подтверждают данные Латвийского центра среды, геологии и метеорологии.

Средняя температура воздуха с октября по апрель держалась на отметке +1,3 градуса, что на полградуса выше нормы. Последние три отопительных сезона были куда как теплее – в среднем от +2,3 до +3,3 градусов тепла. А последний по-настоящему холодный отопительный сезон наблюдался в Латвии зимой 2012/2013 гг, когда средняя температура наружного воздуха упала до -0,6 градусов.

На этот раз октябрь, ноябрь, апрель и май были прохладнее, чем мы привыкли. Зато температура в январе, феврале и марте была выше среднестатистической. Особо удивил декабрь, который был на целых три градуса теплее нормы.

Однако жителям пришлось дополнительно потратиться на отопление не только потому, что за окном было прохладно, но и потому, что холодная погода чересчур задержалась. Этот отопительный сезон был на целый месяц длиннее, чем мы привыкли. Впрочем, иногда лучше переплатить, чем замерзнуть. **В**

НОВОСТИ ИЗ ПРОШЛОГО

В 1938 ГОДУ В РИГЕ 356 НОВЫХ ДОМОВ!

В послевоенный период 1930 год стал для Риги рекордным в отношении строительства жилья. В это время строители достигли высочайшего результата – построено 209 жилых домов на 2815 квартир.

В последующие годы темпы строительства снизились и только с 1934 года начался новый прирост. Год от года число новых домов все увеличивалось. Рекордным послевоенным годом стал прошлый, 1938-й, когда в Риге возвели 356 новых домов на

1706 квартир или 3748 комнат.

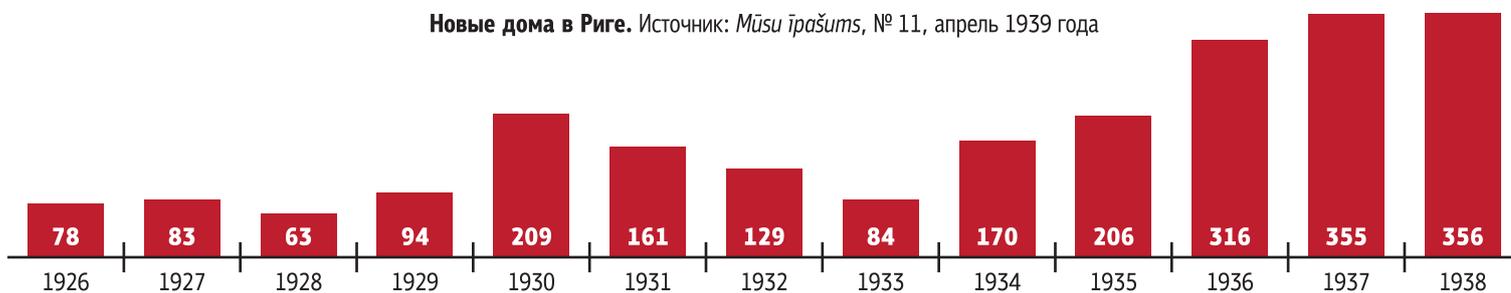
Так же, как и раньше, в 1938 году строили больше всего маленьких 1-3-комнатных квартир, на которые все еще сохраняется спрос. Всего было построено 370 однокомнатных квартир, 844 двухкомнатных, 3644

трехкомнатных. Далее число четырехкомнатных квартир в столице увеличилось на 73, пятикомнатных на 24, шестикомнатных на 15, семикомнатных на 1, а восьмикомнатных и более квартир стало больше только на три.

Однако надо помнить, что в построенных за прошлый год комнатах смогут разместиться 7-8 тысяч жильцов, а население Риги так быстро не растет.

От редакции. Надо отметить, что темпы строительства в далеком 1938 году были даже выше, чем сейчас. По последним данным Центрального статистического бюро, во всей Латвии за последние семь лет строители сдавали в среднем по 2000–2600 квартир в год. Последний пик строительства в нашей стране наблюдался перед кризисом, когда в 2007 году было построено 9300 новых квартир. **В**

Новые дома в Риге. Источник: *Mūsu ģeogrāfija*, № 11, апрель 1939 года



ВРЕМЯ ПЕРВЫХ

Как живет дом в Риге, организовавший товарищество собственников уже девять лет назад?
Удачный опыт и трудные решения собственников квартир по ул. Кулдигас, 15

Лиене ВАРГА

Жители дома по ул. Кулдигас, 15 одними из первых в Риге решили объединиться и создать общество собственников. Тогда помогла беда – в столице стали резко расти цены на обслуживание. Владельцы квартир решили: вместе будет проще контролировать работу домоуправления и добиваться снижения цен. Решение прошло проверку временем и оказалось правильным. Сегодня в доме, который расположен в красивом районе Задвинья, проведено в разы больше работ по ремонту и благоустройству, чем во многих других многоэтажках столицы.

Во двор по пропуску

Ко всему здесь подходят по-хозяйски, и это чувствуешь в первую же минуту, поворачивая машину во двор по Кулдигас, 15. На въезде установлен дорожный знак, согласно которому парковаться во дворе можно только по разрешениям товарищества собственников. Председатель товарищества Михаил Дашкевич выдает гостевой пропуск:

– Установка знака – далеко не главная работа, которую домоуправление провело для нас по решению собственников квартир. Но знак помог освободить двор от чужих машин. Все автомобилисты района в курсе, что машину под знаком лучше не оставлять – полиция быстро наклеит «горчичник».

Несчастье помогло

Михаил Дашкевич был одним из инициаторов создания товарищества собственников *Kuldīgas 15*. Сегодня можно только радоваться тому, что в доме нашлись предприимчивые и грамотные люди и что в каждом подъезде был свой активист.

– Тогда, в 2008 году, нам помогали и городские власти, и домоуправление *Kurzemes nami*, – рассказывает председатель. – В то время в Риге впервые призвали жильцов объединяться в общества и брать домовые дела в свои руки. Может, мы и не собрались бы для создания товарищества, если бы не резкий рост тарифов на обслуживание. Посмотрели мы на новые цены, и аж стыдно стало. Все мы взрослые люди, собственники, а с нами так обходятся! Решили: нет, надо самим участвовать в управлении домом и держать все под контролем.

Не было бы счастья, да несчастье помогло – эту поговорку можно применить и к дому по ул. Кулдигас. Недовольные повышением квартплаты собственники квартир охотно пришли на общее собрание (хотя, что греха таить, председатель вспоминает, что пришлось походить по подъездам, поговоривать соседей). Тут же проголосовали и за создание своего общества, и за устав, и за правление.

Польза есть!

– Мы пришли на первое собрание отлично подготовленными, со всеми документами. Собственникам оставалось только сказать свое «да» или «нет», – вспоминает Михаил. – Теперь могу сказать одно: если вы хотите сделать в доме товарищество, важно сначала создать инициативную группу, заручиться помощью хотя бы нескольких активных жителей. А после организации товарищества правлению нужно так работать, чтобы люди поверили: от товарищества дому только польза!

При создании товарищества собственников по ул. Кулдигас, 15 в него вступило сразу 70% собственников квартир. Для 70-квартирного дома это немало. Правда, Михаил до сих пор не понимает, почему некоторые владельцы отказались от вступления. Ведь членство не налагает на человека никаких дополнительных обязанностей. Вступил ты в товарищество или нет, а все равно обязан заботиться о доме, принимать участие в принятии важных решений и вносить деньги в накопительный фонд. Только вот у члена общества есть еще и право голоса на его собраниях. А это важно, поскольку часто один голос «за» или «против» во время голосования может полностью изменить планы дома.



«Мы обкатались и задаем сложные вопросы...»

– Город помог в организации товарищества, – благодарен Михаил. – Но теперь управляющему с нами сложно. Мы уже обкатались, задаем в домоуправлении сложные вопросы. Вот хотим внести в стандартный договор с *Rīgas namu pārvaldnieks* свои дополнения. Например, формально домоуправление имеет право брать большие суммы из нашего накопительного фонда, не предупреждая правление товарищества. Не подумайте, домо-

управление этим не злоупотребляет, в противном случае у него будут проблемы с нашими активистами. Но уточнить финансовые полномочия управляющего в новом варианте договора надо.

Сегодня дом по ул. Кулдигас, 15 собирает деньги на конкретные цели. В конце года управляющий интересуется, какие ремонты в следующем сезоне хотели бы видеть в своем доме сами собственники.

– Мы просим включить в годовой план нужные нам работы. Какие именно? Это решает общее собрание собственников квартир. Определять подобные приоритеты самостоя-

но, как председатель, я никогда не возьмусь! У каждого собственника квартиры должно быть на этот счет право голоса.

Трехсторонние договора помогают экономить

Далее дом по мере накопления денег выполняет работы, но – по трехстороннему договору. Это значит, что правление товарищества самостоятельно выбирает исполнителей ремонтов.

– Много ли денег сэкономили благодаря такому сотрудничеству? Ко-

нечно! – отвечает Михаил Дашкевич. – Ведь мы выбираем строителей на своем внутреннем конкурсе. Собираем сметы разных компаний, рассматриваем их на собрании, определяем самое выгодное для дома предложение, и пошла работа.

Недавно в доме началась замена стояков. Кто понимает в строительстве, знает, что в этом процессе много нюансов. Для того, чтобы выбрать лучшие материалы, надо по меньшей мере отличить китайские трубы от европейских.

– Да, старший по дому или председатель правления должен поработать инженером, сравнить предложения, сопоставить. Раньше трубы делались из металла, сейчас они пластиковые, причем разных типов. Все эти типы надо изучить и принять такое решение, чтобы через пять лет жильцы не пришли к тебе и не спросили: «Почему у нас снова авария?» – говорит Дашкевич.

Сколько стоят новые трубы?

Для своего дома правление товарищества *Kuldīgas 15* выбрало трубы из многослойного материала, который, по мнению Михаила, имеет наилучшие эксплуатационные качества. Особенно при подаче горячей воды. В то же время председатель правления признается, что сразу заменить коммуникации во всем доме сложно:

– Мы делаем работы поэтапно, по мере накопления средств. А теперь считайте: у нас пять подъездов, да еще чердачное помещение и подвал. Собрать деньги на замену сразу всех коммуникаций сложно. В этом году мы вложим в новые трубы 17 000 евро и за эти деньги получим замену всех коммуникаций в чердачных помещениях (с утеплением) и 12 новых стояков для двух подъездов с их подключением к уже установленным новым лежакам в подвале.

Как только будут накоплены деньги на следующий этап замены коммуникаций, новые трубы появятся и в остальных подъездах. Думается, долго ждать собственникам не придется. Они уже могут постепенно освобождать подходы к общим коммуникациям в своих квартирах.

Потери воды снизились

Конечно, в 2008 году, когда товарищество только переняло дом, о замене труб было трудно мечтать. Тогда жители начали с работ попроще:

– Первым делом заменили входные двери, чтобы в дом не ходили чужие люди. И провели субботник по очистке подвалов, убрали всю антисанитарию, – рассказывает Михаил. – Жители собрались и освободили под-

вал своими силами, а мы только заказали контейнер.

Наверное, субботник пошел на пользу не только подвалу. Он как-то объединил жителей, и многие вопросы они стали решать сообща. Довольно скоро в доме была отремонтирована крыша и во всех квартирах установлены одинаковые счетчики класса С. Михаил Дашкевич говорит, что до замены старых счетчиков на эти, более чувствительные, коррекция воды в доме доходила до 30%:

– В некоторые месяцы мы «теряли» и 100 кубометров воды, и даже 150. Скрывать не стану, находили мы нарушителей среди соседей, составляли акты. Но разница по воде оставалась высокой. Тогда товарищество решило, что стоимость новых счетчиков частично покроет из общих средств (все-таки каждой квартире требовалось четыре таких прибора). После завершения работ потери воды сократились до 3–10% в месяц.

«Если среди ваших соседей есть человек инициативный, который верит, что дому нужно товарищество, что оно принесет пользу, то беритесь за дело смело!».

Но в отдельные месяцы коррекция по ул. Кулдигас, 15 все-таки превышает эти показатели, и Михаил не скрывает своего недовольства. Говорит, что ставит вопрос перед соседями ребром: если в ближайшее время дом не стабилизирует коррекцию на уровне 5–8% от общего потребления, то придется вкладывать деньги в систему дистанционного считывания показаний.

Как экономить на свете?

Что еще сказать про выполненные работы? Два года назад по решению собственников в доме на ул. Кулдигас, 15 заменили освещение на лестничных клетках. Во-первых, старая система вышла из строя, во-вторых, теперь в подъездах появились датчики движения и малозатратные LED-лампы.

– Благодаря системе датчиков движения мы сразу почувствовали экономию на коммунальном электричестве, – говорит председатель правления.

Землю под домом поделили

Но не все вопросы решаются так просто. Вот, например, проблема с



землей. Дом по Кулдигас, 15 стоит сразу на двух участках земли: один хозяйский, второй подлежит приватизации.

– Нашу землю мы много лет не могли приватизировать, как я считаю, по вине Приватизационной комиссии, – поделился Михаил. – Сначала у нас

гается на хозяйской земле, и теперь мы сами не хотим принимать ее обратно.

Обидно жителям, что, откуда ни возьмись, у половины земли под домом появился частный владелец. Хотелось бы спросить у правительства: «Зачем вы с нами так поступили?» Да только не слышат там таких вопросов.

Сколько накопили – столько потратили

Михаил Дашкевич уже слышал о новой программе Рижской думы, по которой товариществам собственников в течение четырех лет обещают оплачивать 50% необходимых ремонтных работ.

– Нашему дому эта программа пригодились бы, – говорит Михаил. – Впереди у нас утепление фасада. Согласно проекту, который мы заказали несколько лет назад, на полную реновацию дома нужно около 700 тысяч евро. Отнимем от этой суммы работы, которые мы за это время выполнили, и предположим, что утеплить фасад можно за 300 тысяч евро. При условии софинансирования Думы жители заплатили бы только половину – 150 тысяч евро.

Но это в идеальном варианте. Михаил Дашкевич своих соседей знает и говорит, что «бабушки не согласятся даже эти 150 тысяч евро взять в кредит». Так что не исключено, что большую реновацию надо отложить. А работы выполнять постепенно, по мере накопления средств. Со многими ремонтами как раз можно уложиться в четыре года, предусмотренные программой.

Нужен костяк!

Стоит ли организовать в своем доме товарищество собственников? Это вопрос нелегкий, считает Михаил:

– Если среди ваших соседей есть человек инициативный, который верит, что дому нужно товарищество, что оно принесет пользу, то беритесь за дело смело. Я по своему опыту вижу, что польза от наличия товарищества собственников имеется! Но каждому лидеру еще нужны помощники, костяк дома. У нас таких было пять человек, по одному на каждый подъезд. Если бы не они, ничего бы не получилось... А вот если в доме нет активных, небезразличных людей, то организацией товарищества не поможешь. Тогда уж лучше довериться домоуправлению. **В**



ПО ЗАКОНАМ ДОВОЕННОГО ВРЕМЕНИ

Как в Латвии решали вопрос с «хозяйской землей» в 1938 году?

Лиене ВАРГА

Собственники десятков тысяч квартир в Латвии ждут, когда Сейм наконец примет Закон о прекращении раздельной собственности. Этот закон нужен, чтобы избавить нас от ига «новых баронов» – владельцев земли под нашими домами. Однако законопроект застрял в парламенте, поскольку заложенные в нем предложения оказались бракованными, а как их исправить, не знают ни депутаты, ни специалисты Министерства юстиции. Между тем выход есть!

Хватит тянуть с законом!

Напомним, что по данным Государственной земельной службы только в Риге имеется около 310 тысяч квартирных собственности. Примерно 170 тысяч из них приватизированы вместе с землей, но в 140 тысячах случаев квартира принадлежит одному владельцу, а земля под домом другому (в том числе самоуправлению).

Примерно 40% владельцев и арендаторов квартир в Риге вынуждены заключать принудительные договоры аренды земли.

Владелец земли может требовать от жителей многоквартирного дома арендную плату в размере до 6% от кадастровой стоимости участка в год. Таким образом получается, что жильцы в течение каждых 15 лет выплачивают хозяину полную стоимость его земли. Что это, если не рабство?

Законодатели с 2010 года говорят о том, что необходимо позволить владельцам квартир выкупать землю под домом. Но нынешний вариант – продажа земли по стоимости равной 118% от кадастровой оценки – жителей не спасет, слишком уж высока цена. В Сейме это понимают, поэтому и не двигают бракованный законопроект дальше. Но ведь вечно тянуть с решением вопроса нельзя!

Как собирались продавать землю Риги

Выход из сложного положения подсказывает политикам сама история. Главное не полениться и пролистать подшивки старых газет. Оказывается, проблема раздельной собственности существовала уже в 1930-х годах, и уже тогда лучшие умы Латвии бились над ее решением.

К 1939 году в Латвии начался новый бум строительства. Многие дома – как большие, так и маленькие – возводились на земле, принадлежащей самоуправлению. Разумеется, вла-

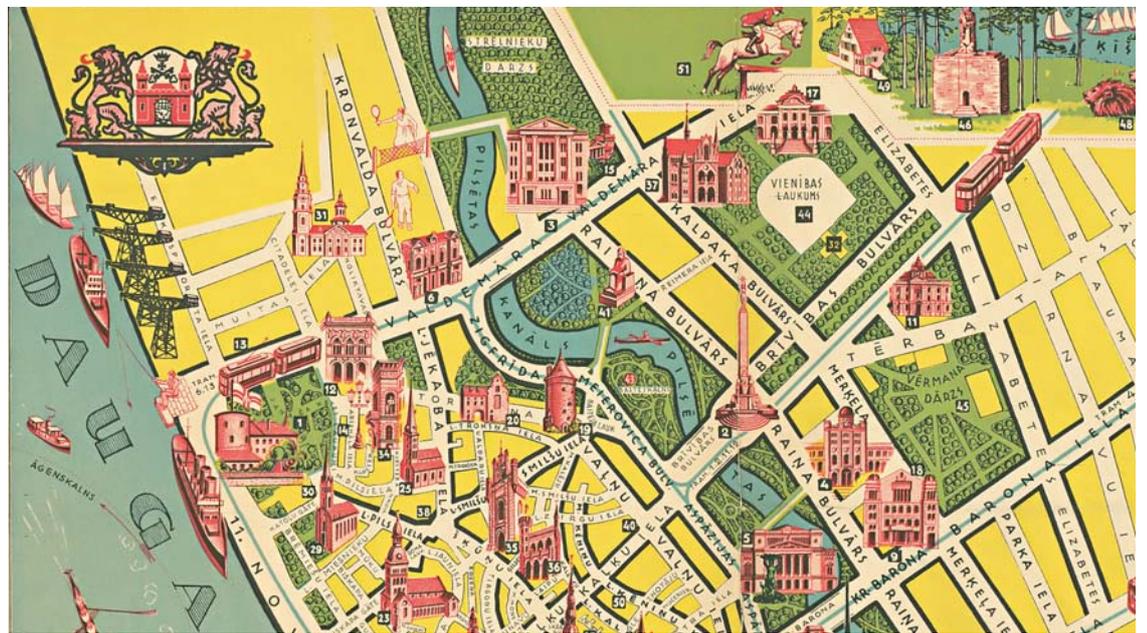
дельцам жилья приходилось платить за использование такой земли, и все-таки они оставались не полноценными хозяевами, а лишь ее нанимателями с правами собственника.

В конце 1938 года, как пишет издание *Brīvā zeme*, в стране был принят закон об отмене раздельного права собственности. После этого все пользователи участков с правами собственника получили возможность выкупить землю у главного собственника «к полное владение». Плата за выкуп была установлена в размере 12% от себестоимости земли независимо от того, что на ней было построено. (Напомним, что сегодня выкупать землю предлагается за 118% от ее кадастровой стоимости).

Слишком дорого!

В 1938 году владельцев домов очень взволновало предложение выкупать землю за 12% от ее стоимости. Газета *Brīvā zeme* сообщает, что самым крупным из основных собственников земли на это время являлась Рига. На 1935 год город владел 14 111 застроенными участками земли.

Довоенные защитники прав жильцов (как назвали бы этих людей сегодня) подсчитали, что городскую землю используют в основном люди бедные. Около 37% рижских земель



«Было бы справедливо, чтобы бывшие собственники, выбравшие вариант с получением земли в натуре, при выкупе также получили ее стоимость на 21 июля 1940 года».

были застроены одно- или двухквартирными домиками, еще 16% были отведены под дома на три-четыре квартирки. «Из этого можно понять, что пользователи земли с правами владельца – это «маленькие люди», пишут журналисты *Brīvā zeme*.

«Может ли быть богатым человек, который живет в небольшом доме на окраине? – сетует по этому поводу журнал *Mūsu īpašums* (№ 7 за 1939 год). – В лучшем случае одну комнату он сдает внаем, во второй живет сам. Но есть много таких участков, где в построенном домике живет только сам владелец. Конечно, доходность такого жилья низкая.

Если на сравнительно маленьком участке земли в центре стоит доходный дом на пять-шесть этажей, то его владелец сможет покрыть стоимость выкупа земли за пять-шесть лет, однако жителям окраин придется намного сложнее».

А вот и революционное предложение!

В газетах того времени говорилось, что к началу 1939 года Рига уже подсчитала возможный доход от продажи земли. По первым оценкам он составил 70-80 миллионов латов,

что равно общему доходу от найма жилья в Риге за два года. «Как показывают доходы города Риги, до сих пор столица получала от оброка около 360 тысяч латов в год. Так что, если город позволит выкупить землю за 70-80 миллионов латов, то получит доход, равный прежнему оброку за 200 лет, – пишет издание *Mūsu īpašums*. – Намного приемлемей предложение, которое разработало Рижское общество домовладельцев. В свое время оно предложило городу продать землю за 6 миллионов латов. В таком случае город получил бы капитал, который при помещении в Латвийский ипотечный банк под шесть процентов гарантировал бы городу прежние доходы в размере 360 тысяч латов в год».

Остроумное решение, не так ли? Вариант домовладельцев обеспечивал и прибыль владельцу земли, и сносную цену выкупа для хозяев построенных на ней домов. Увы, но перед войной это решение так и не было принято... **B**

ЕЩЕ ОДНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Публицист и бывший депутат Рижской думы Сергей Залетаев предлагает облегчить владельцам квартир предстоящий выкуп хозяйской земли под домом.

«Стоимость выкупа хозяйской земли под многоквартирным домом должна соответствовать стоимости этого земельного участка на 21 июля 1940 года, – говорит он. – Основание для этого очень простое. В 1991 году бывшим собственникам земли предоставлялись три возможности:

- получить компенсацию в виде равноценного, пригодного для застройки земельного участка;
- приобрести компенсационные сертификаты;

■ восстановить права собственности на свой исторический земельный участок.

Заметим, что величина равноценного земельного участка, предлагаемого в 1991 году для обмена, определялась с тем расчетом, что его кадастровая стоимость равнялась стоимости исторического участка на 21 июля 1940 года. Количества компенсационных сертификатов определяется аналогично.

Было бы справедливо, чтобы бывшие собственники, выбравшие вариант с получением земли в натуре, при выкупе также получили ее стоимость на 21 июля 1940 года.

Спрашивается, а почему они должны получить за нее в десятки и, быть может, в сотни раз больше,

чем бывшие собственники, выбравшие варианты с компенсацией, которые, кстати, не порождают такой социальной напряженности и конфликтов, как вариант с принудительной арендой? Неужели потому, что с выбравшими варианты с компенсацией рассчитывается государство своими активами, а с выбравшими вариант с землей в натуре должны рассчитаться квартирновладельцы – частные лица?

Могут сказать, что новый закон принуждает землевладельцев продавать землю, а за насилие полагается компенсация. Однако они эту компенсацию уже давно и в избытке приобрели, получая арендную плату, определяемую текущей кадастровой стоимостью». **B**