

Делаем ВМЕСТЕ!

ПРАВИЛА ОБЩЕЖИТИЯ

Кто должен платить за квартиру, в которой вы живете вместе с родственниками? Как выселить члена семьи? Что делать, если сын водит в квартиру друзей, а вам это не нравится?

Стр. 10–11

НИЛ УШАКОВ: «ДА, ДУМА ГОТОВА ВКЛАДЫВАТЬ МИЛЛИОНЫ!»

Мэр ответил на острые вопросы жителей о новой программе финансирования ремонтных работ!

Стр. 3, 6–7

№6 (106), июнь 2017

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

Стр. 4–5

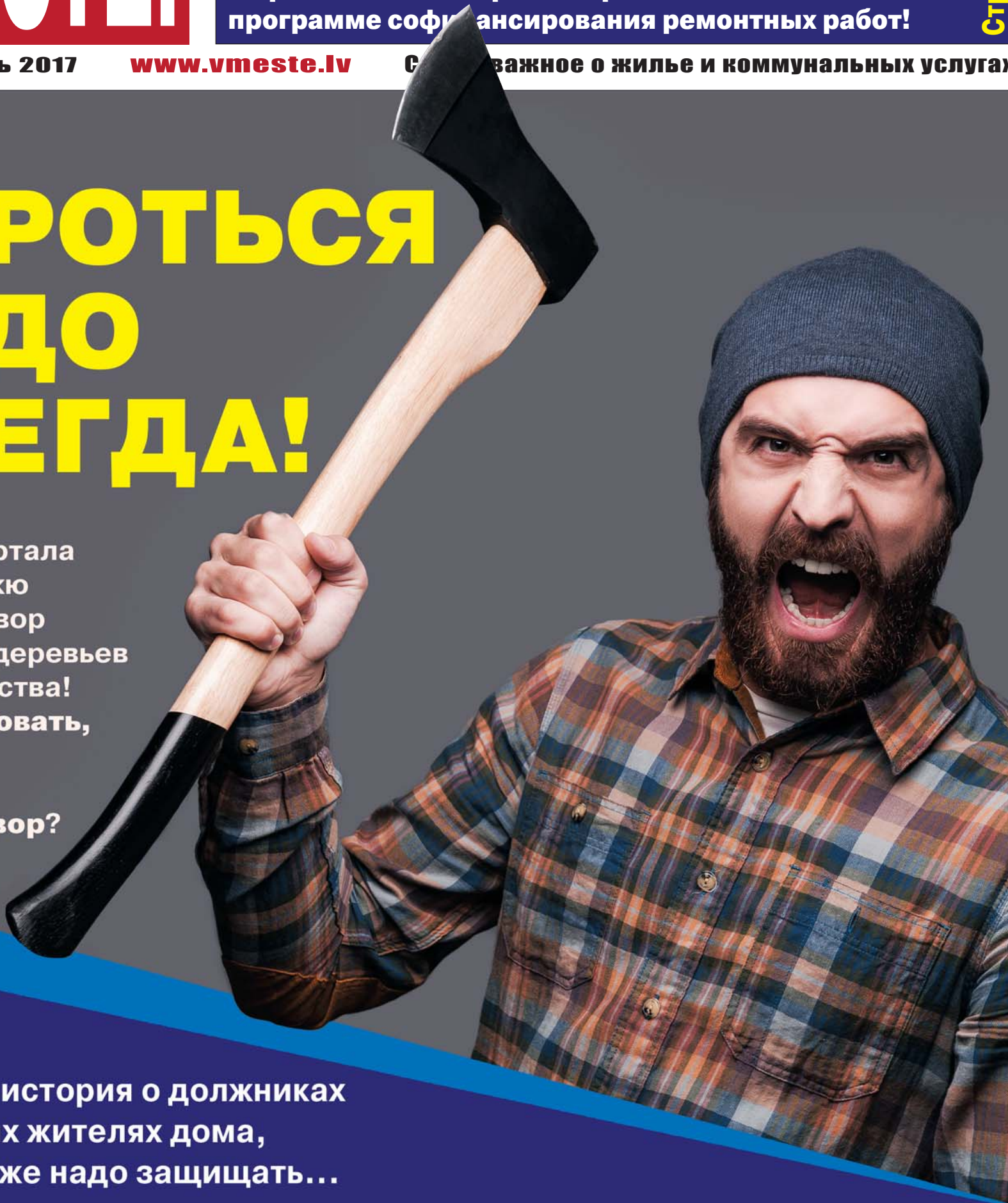
БОРОТЬСЯ НАДО ВСЕГДА!

Жители квартала по ул. Иерикю защитили двор от вырубki деревьев и строительства! Как действовать, если у вас тоже хотят отобрать двор?

Стр. 5

Печальная история о должниках и остальных жителях дома, которых тоже надо защищать...

ЗАЧЕМ ЛЮДЕЙ ВЫСЕЛЯЮТ?





RNP ВЛОЖИЛ В РЕМОНТЫ 2,78 МИЛЛИОНА ЗА ТРИ МЕСЯЦА

Оборот муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* за первые три месяца этого года составил 13,66 миллионов евро, что на 18,2% меньше, чем в соответствующий период прошлого года, пишет агентство *LETA*. В свою очередь, прибыль предприятия сократилась на 44,7% и составила 527 947 евро.

Финансовый обзор *Rīgas namu pārvaldnieks* говорит о том, что план по обороту на первый квартал не выполнен. За первые три месяца предприятие планировало этот показатель на уровне 15,6 миллионов евро.

Общие доходы *Rīgas namu pārvaldnieks* за это время составили 14,03 миллиона евро, а расходы – 13,5 миллионов. Это на 17,3% меньше, чем за такой же период прошлого года. При этом общие расходы предприятия снизились на 15,6%.

За первые три месяца текущего года *Rīgas namu pārvaldnieks* провел ремонты на сумму 2,79 миллионов евро в 926 домах, в том числе – ремонт конструктивных элементов (651 тысяч евро), ремонт водопровода и канализации (560 тысяч евро), ремонт систем теплоснабжения (343 тысяч евро), ремонт лифтов (304 тысячи евро), косметические ремонты на лестничных клетках (185 тысяч евро), ремонт крыш (135 тысяч евро), ремонт дымоходов, труб и вентиляционных шахт (105 тысяч евро) и т.п.

Продолжалась и работа домоуправления с должниками. В первом квартале домоуправление заключило с должниками 834 мировых соглашения о постепенной выплате долга.

У компании есть должники, которые на март 2017 года были должны ей 33,92 миллиона евро. Однако и само домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* не полностью расплатилось с поставщиками, из которых самыми крупными являются предприятия *Rīgas silts* и *Rīgas ūdens*. На март оно еще должно было перечислить им 23,49 миллионов евро. **B**

ГАЗОВОЕ ОТОПЛЕНИЕ СТАНЕТ ДОРОЖЕ

С 1 июля в Латвии немного повысится тариф на газ для домашних хозяйств, которые используют голубое топливо для отопления. Об этом свидетельствует сообщение компании *Latvijas gāze*.

Компания указывает, что с 1 июля по 31 декабря 2017 года для связанных пользователей (домашних хозяйств) будут применяться дифференцированные тарифы, которые соответствуют стоимости природного газа в 192,09 евро за нормальный кубометр газа или 18,23 евро за 1000 киловатт-часов. До сих пор домохозяйства расплачивались за газ по тарифу, который соответствует цене газа в 178,86 евро за нормальный кубометр или 16,88 евро за kWh.

Для домохозяйств, которые тратят на отопление до 500 кубометров газа, тариф вырастет на 0,71 евро за кубометр (2%), для домохозяйств, потребляющих от 500 до 25000 кубометров газа, тариф увеличится на 0,42 евро за кубометр (4%).

Как сообщалось, с 3 апреля рынок газа в Латвии открыт для конкуренции. Юридические лица до 15 июня должны выбрать торговца газом, с которым они заключат договор. Если новый договор не будет заключен, такие потребители до 1 июля продолжат получать газ от нынешнего поставщика по установленному тарифу. А вот после 1 июля старый поставщик должен будет накинуть на установленный Регулятором тариф 20-процентную наценку.

Домохозяйствам же не обязательно уже сейчас выбирать поставщика газа. Если они останутся клиентами привычного поставщика, то смогут и дальше получать газ по тарифам, установленным Регулятором. Предприятие *Latvijas gāze* должно поставлять нам голубое топливо по регулируемым тарифам до 2019 года. **B**

ВОПРОС

КАК СОДЕРЖАТЬ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ?



«Существуют ли какие-нибудь правила, которые регулируют содержание домашних животных в городских квартирах? Например, что делать, если посреди ночи (с 23.00 до 01.00) соседская собака интенсивно бежит по квартире (иногда даже лает)? Это большая собака, а квартира находится в доме с хорошей акустикой прямо над нами. После нескольких таких ночей начинает болеть голова. Хозяин животного, имя которого мне неизвестно, говорит, что перевоспитать собаку не может, а держать ее в квартире законом не запрещено. Куда нам обращаться с заявлением?»

Отвечают специалисты Рижской муниципальной полиции:

– Правила содержания домашних (комнатных) животных определяются правилами Кабинета министров № 266, в 52-й статье которых сказано, что владелец животного среди всего прочего обязан позаботиться, чтобы животное (его запах, лай или вой) не нарушали покой жителей дома или всей округи. В случае, если владелец животного не соблюдает эти требования, его можно призвать к административной ответственности в соответствии

с 106-й статьей Кодекса административных правонарушений. В этой статье говорится, что за нарушение правил содержания, использования или перевозки домашних животных человека можно наказать предупреждением или штрафом от 7 до 350 евро. Для юридических лиц штраф составит 15–700 евро с конфискацией животных или без нее. За такие же нарушения, допущенные повторно в течение года или же повлекшие физический или материальный ущерб, штраф для частных лиц составит 15–700 евро, а для юридиче-

ских – 700–1500 евро с конфискацией животных или без него.

Рассматривать такие дела об административных нарушениях и принимать по ним решения может административная комиссия самоуправления или должностные лица Продовольственно-ветеринарной службы.

Для того, чтобы призвать соседа к ответственности за несоблюдение правил содержания животных, вам необходимо подать заявление в свое районное управление муниципальной полиции. **B**

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

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

Телефон : **29720081**

ЖИТЕЛЯМ ДАДУТ ДЕНЬГИ ДАРОМ?

Самоуправление готово вкладывать в ремонты наших домов по 14 миллионов евро в год и даже больше. Старшие по домам расспросили мэра Риги о новой программе!

Марина МАТРОНИНА

Весной в Риге анонсирована важная программа: мэр Нил Ушаков обещал, что самоуправление будет финансировать 50% ремонтных работ в многоквартирных домах. Для участия в программе жителям необходимо выполнить только два условия. Первое – создать в доме товарищество собственников. Второе – перенять дом с баланса самоуправления.

Правила приняты единогласно!

Соответствующие правила были приняты в Риге в конце мая. За новый порядок проголосовали все депутаты, присутствовавшие на заседании (редкое единодушие!). Через день в рижском Доме конгрессов собрались около 400 старших по домам. Перед ними с объяснениями новых правил выступил сам Нил Ушаков.

– Мы видим, что в обслуживании домов в Риге есть много объективных и субъективных проблем, – признал градоначальник. – Исправить ситуацию можно только вовлечением самих жителей в обслуживание домов. Некоторое время назад мы организовали образовательные курсы для старших по дому, но это не помогает. Старшие по дому жалуются, что им трудно вести переговоры с соседями и собирать людей на общие собрания.

И вот для того, чтобы активным жителям было проще вовлекать других собственников в решение важных вопросов, Рижская дума приняла особую программу. Нил Ушаков говорит, что в этой программе мы предусмотрели две «морковки», то есть два инструмента мотивации жителей:

– Первый инструмент – это софинансирование ремонтных работ: домам, в которых будут созданы товарищества собственников, Рижская дума готова в течение четырех лет оплачивать 50% стоимости ремонтных работ. Второй инструмент менее значителен, но тоже очень важен, особенно для домов, которые сегодня еще не готовы вкладывать деньги в ремонты. Это скидка по налогу на недвижимость в размере 90%, которой любой дом, создавший товарищество,

сможет пользоваться в течение следующих двух лет. Если товарищество будет создано в 2017 году, скидка будет присвоена в 2018 и 2019 гг, если товарищество создано в 2018 году, то скидка будет действовать в 2019 и 2020 гг – и так далее.

Менять домоуправление не обязательно

Для того, чтобы воспользоваться софинансированием на ремонты и скидками по налогу на недвижимость, жителям после создания товарищества собственников необходимо перенять дом с баланса самоуправления. В этом нет ничего страшного. По сути, перенятие дома означает только одно: вы наконец приведете в порядок юридическую ситуацию в доме.

– Если вы регистрируете в своем доме товарищество собственников, это ни в коем случае не означает, что вам в будущем придется самостоятельно обслуживать свой дом и отказываться от услуг, например, *Rīgas namu pārvaldnieks*, – подчеркнул мэр. – У вас есть все права продолжать отношения с муниципальным домоуправлением или же, по желанию, самостоятельно управлять своим домом. Жители сами должны выбирать сценарий, который считают выгодным.

Два ограничения для участников

Часто жители спрашивают у самоуправления: «Неужели в программе смогут участвовать только клиенты муниципального домоуправления?»

– Нет, это не так! Программа задумана для всех многоквартирных до-

мов независимо от того, обслуживает ваш дом предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* или частный управляющий, товарищество собственников или кооператив. Как видите, мы не лоббируем интересы своего предприятия, а хотим защищать всех рижан, – говорит мэр и тут же добавляет, – надо понимать, что новая программа во всех отношениях экспериментальна. С 1991 года, когда жители стали обладателями приватизированных квартир, никто не помогал им разобраться в правах и обязанностях собственника. И вот впервые в новой истории Рижская дума предлагает программу поддержки. Для нас это новый опыт, поэтому на первом этапе в программе предусмотрены ограничения. Например, в 2017 году софинансирование на ремонтные работы могут получить дома, в которых не меньше 10 квартир и которые построены не позже 1993 года. Как видите, сначала мы хотим помочь большим домам, введенным в советское время. Скажу честно, никто из нас сегодня не может прогнозировать, сколько товариществ обратится в Рижскую думу за софинансированием ремонтных работ в первые месяцы действия программы. Может быть, таких товариществ будет десять, а может, сто или даже тысяча. Для того, чтобы проверить, выдержат ли наши службы такую административную нагрузку, мы и предусмотрели ограничения по количеству квартир. Потом есть план расширить программу на дома, в которых меньше 10 квартир, а еще позже – что логично – на дома, построенные после 1993 года.

Впереди конкурс по закупкам

Теперь о том, как получить софинансирование. Мэр объясняет:

– Правила Рижской думы вступят в силу в конце июня. За выполнение программы будет отвечать Рижское энергетическое агентство. Этому учреждению придется разработать пакет внутренних документов, которые определят, в каком порядке будет выделяться софинансирование.

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.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:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Kengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к2
 - Территориальный центр *Kengaraga 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 *Plavnieki*, 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 19 июля

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

Продолжение на стр. 6-7

ЖИТЕЛИ ЗАЩИТИЛИ 15 ДЕРЕВЬЕВ!

Что делать, если хозяин земли задумал строить под вашими окнами шестиэтажный дом?

А. ШЕВЧЕНКО

В конце 2016 года жители домов по ул. Илукстес в Риге были шокированы известием о запланированной вырубке 15 деревьев под их окнами. Оказалось, что хозяин участка решил избавиться от елочек и осин, чтобы построить новый дом. Рижане с редким единодушием поднялись против этой задумки и отвоевали деревья. Получив около 1500 возражений против вырубки, городская Комиссия по насаждениям приняла решение деревья оставить.



Ольга Белозерова

Раньше горя не знали

Для Риги, в которой жители одной лестничной клетки могут не знать друг друга по именам, случай по ул. Илукстес – уникальный. На защиту зеленого двора между тремя домами поднялись жители нескольких многоэтажек, причем успели собрать 1500 подписей в самый короткий срок. Это удивило даже чиновников Рижской думы.

– Лично я заселилась в дом по ул. Илукстес, 103, корпус 2 сразу после постройки дома, то есть двадцать пять лет назад, – рассказывает Анна. – Квартиры у нас приватизированы вместе с землей под домом. Мы платим налог на недвижимость и были уверены, что весь двор принадлежит именно жителям.

Но несколько лет назад оказалось, что между землями жителей вклинился один участок самоуправления. Город установил на нем красивую детскую площадку, заботился о покосе травы, и какое-то время обитатели района горя не знали. Однако в 2011 году городской участок был передан на приватизацию путем аукциона.

Оказывается, был аукцион

– В 2013 году мы заметили, что этот участок двора больше не косят и не убирают, – говорит Ольга Белозерова из дома по ул. Илукстес, 103, корпус 2. – Начали наводить справки и обнаружили, что земля приобретена частным лицом Игорем Бабкиным.

На запрос общества собственников квартир *Ilukstes nams 103* пришел ответ из Департамента собственности Рижской думы: «Самоуправление 15.02.2011 передало участок земли по ул. Илукстес на приватизацию, о чем и сообщено в официальном издании *Latvijas vēstnesis* 1 марта того же года. Все требования, которые относятся к этому участку, можно было подать в департамент в течение месяца».

Но обычные жители не могут каждый день заглядывать в издание *Latvijas vēstnesis*, чтобы проверить, не продается ли участок земли у их дома. В результате департамент возражений не дождался, и земля 15 декабря 2011 года была выставлена на аукцион и продана Игорю Бабкину.

Теперь хозяин мог распоряжаться участком по собственному разумению. Правда, с одним ограничением. В условиях приватизации сказано, что перед началом любого строительства владелец земли должен провести общественное обсуждение.

Жители не растерялись!

Некоторое время новый владелец не давал о себе знать. О его появлении жители могли догадываться только по некошеной траве и исчезновению детской площадки.

– Площадка была деревянная, и ее разбирали ночами, выносили по бревнышку, – вспоминает Анна.

Скоро вместо детских качелей на площадке появилась куча щебня. Жители

считают, что ее высыпали здесь специально, чтобы отвести ребяташек.

– Ситуация окончательно обострилась 20 декабря 2016 года, когда мы увидели маленький плакатик формата А1, который был установлен в дальней стороне двора, в очень неудобном месте, – рассказывает Ольга. – Многие, увидев плакат издали, думали, что это предупреждение о выгуле собак. Но мы подошли и с трудом разобрали, что это объявление общественного обсуждения по вырубке деревьев.

Время для общественного обсуждения вырубки было выбрано очень интересное. Его словно нарочно приурочили к новогодним праздникам.

– Люди могли проголосовать только с 20 декабря 2016 года по 3 января 2017 года, – говорит Анна. – Но ничего, мы не растерялись и собрали под коллективным письмом против вырубki около 1000 подписей. Некоторые жители подписывались через интернет и посылали отдельные анкеты прямо в самоуправление. Вместе набралось почти 1600 голосов.

А зачем вырубка?

Правду о том, зачем хозяину понадобилось вырубить 15 деревьев, открыл Эдгар Бутанс, главный специалист архитектурного управления Стройуправы:

– 13 октября 2016 года в рижскую Стройуправу поступило заявление о получении разрешения на строительство по ул. Илукстес. Но поскольку хозяин не присоединил к строительному проекту разрешения на вырубку находящихся на участке деревьев, ему в согласовании строительства отказали. После этого владелец начал добиваться разрешения на вырубку 15 деревьев. Рижская комиссия по насаждениям приняла это заявление, однако потребовала, чтобы хозяин провел общественное обсуждение вырубki. Сообщения об обсуждении были размещены на порталах Стройуправы (www.rbpv.lv, раздел «Участие общества») и на портале услуг самоуправления (www.eriga.lv, раздел «Участие общества»).

Строительство по-соседству опасно?

В ходе голосования жители выразили не только свое мнение о вырубке деревьев, но и протест про-



Владелец земли намеревался вырубить эти деревья.

ЦИФРА

До 3 января 2017 года по улице Илукстес через портал Рижской Думы было собрано 938 подписей, 350 анкет и 230 подписей против вырубki деревьев.

тив строительства новых домов, задуманного хозяином участка. Ольга рассказывает:

– По нашим данным, хозяин хотел вырубить деревья под нашими окнами, чтобы построить очень большой дом. Говорят, это должна быть шестиэтажная новостройка с подземной стоянкой. Этот дом должен стоять прямо впритык к нашим домам, планировалось, что здания будет разделять только дорожка.

Когда это обнаружилось, жители стали голосовать вдвойне активно.

– Сначала мы втроем обходили квартиры, – вспоминает Анна, – потом сами люди стали приходить из соседних домов целыми семьями. Почему была такая реакция? Да потому что наш квартал и так перегружен! В микрорайоне построен жилой комплекс *Pūces pami*, под который владельцы

вырубили прекрасную березовую рощу. Жители дома по ул. Дзельзавас рассказывали, что три года не могли спать из-за этого строительства, под окнами ездил тяжелая техника, трескались стены. Мы такого не хотим!

Дома по улице Илукстес и без строительства по-соседству имеют проблемы со старыми коммуникациями. Вдобавок как раз в середине спорного двора уже несколько лет назад начала проседать почва. На месте асфальтовой дорожки тут образовался приличный провал. Не ухудшится ли ситуация при строительстве еще одной многоэтажки?

Народ свое слово сказал

Рижская Комиссия по насаждениям отреагировала на результаты об-

Жители заботятся о своей части двора.





ОСТАЛИСЬ БЕЗ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ

Зачем жителей, задолжавших за коммунальные услуги, выселяют из квартир?

Илона МИЛЛЕР

Не секрет, что порой даже из-за небольшого долга за коммунальные услуги владелец недвижимости может лишиться своего жилья. Чаще всего – единственного. К сожалению, искать выход из сложившейся ситуации и пытаться спасти свое имущество люди начинают слишком поздно, когда шансы остаться в родных стенах устремляются к нулю.

Письмо отчаяния

Недавно в редакцию пришло полное отчаяния письмо:

«Мой муж сидел без работы три года. В это время наша семья жила только на мою зарплату в 300 евро. С этих доходов мы могли выплачивать только банковский кредит за квартиру, но за это время накопился долг за коммунальные услуги. Из-за них управляющий на нас подал в суд и квартиру продали с аукциона. Я одного не пойму, зачем управляющий требует продажи квартиры должника, если знает, что все деньги, полученные на аукционе, по закону пойдут в счет погашения банковского кредита?»

Сейчас у нас изменилась ситуация: муж нашел хорошую работу. Это наше единственное жилье, у нас двое детей, в квартире живем 10 лет. Можно ли оспорить результаты аукциона?»

Деньги, а не квартира

Представитель столичного домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* Санта Валуома напомнила, что Закон о квартирной собственности предусматривает за собственником квартиры обязанность осуществлять платежи за полученные услуги – в том числе за управление и коммунальные услуги.

– Если владелец имущества или съемщик неприватизированной квартиры накопил долг, его приглашают заключить договор о постепенном погашении задолженности, сроком до 18 месяцев и с возможностью погасить до 90% начисленного штрафа, – говорит представитель муниципальной администрации.

Для этого Санта Валуома советует обратиться в любой из центров обслу-

живания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Далее, *Rīgas namu pārvaldnieks* своим клиентам рассылает напоминания и предупреждения произвести платежи. В случае, когда клиент не реагирует, предприятие обращается в суд с просьбой о взыскании долга (или взыскании долга и прекращении договора аренды, если речь идет о нанимателе муниципальной квартиры).

Санта Валуома подчеркивает, что взыскание задолженности путем продажи имущества должника с аукциона осуществляется прежде всего в интересах других владельцев квартир, поскольку долг-то накапливается за всем домом. По этой причине дом может остаться без отопления зимой или домоуправление не сможет провести там ремонтные работы в запланированном объеме. В этом смысле даже если всю сумму, вырученную от продажи квартиры должника с аукциона, получит банк, а не домоуправление, для дома выселение такого человека может стать известным благом. Ведь у «нехорошей» квартиры появится новый хозяин, который, как надеется управляющий, станет исправнее оплачивать счета. Это значит, что долг за домом хотя бы перестанет накапливаться.

– Но подчеркну, что не мы решаем, как именно взыскивать с неплательщика накопившийся долг. Такое решение принимает судебный исполнитель, – говорит Валуома.

Есть ли шанс?

Читательница, пострадавшая от продажи квартиры с аукциона, спрашивает, можно ли оспорить результат торгов.

Как рассказал руководитель судебного отдела юридического бюро *Inlat Plus* Дмитрий Шустов, после завершения аукциона покупатель

обязан в течение месяца внести на счет судебного исполнителя деньги за покупку. После этого судебный исполнитель подготавливает заявление о закреплении прав собственности на имя покупателя и подает его на рассмотрение в Земельную книгу. Дело о закреплении недвижимости на имя покупателя судья Земельной книги рассматривает в течение 30 дней с момента подачи заявления.

– О рассмотрении дела судья обязан проинформировать должника, предоставив ему право дать письменные пояснения. Жалобу на действия судебного исполнителя, которые дают основания требовать признать аукцион недействительным, заинтересованные лица (в том числе и должник) имеют право подать в Земельную книгу по месту нахождения недвижимости

в течение 10 дней со дня завершения аукциона, – продолжает юрист *Inlat plus*.

Судья признает аукцион недействительным только в следующих случаях:

- кому-то необоснованно не разрешено участвовать в аукционе или неправильно отклонен чей-то шаг;
- недвижимость купило лицо, которое не имело право участвовать в аукционе;
- взыскатель или участник аукциона действовали злонамеренно;
- обращая взыскание на недвижимость, судебный исполнитель допустил существенные процессуальные нарушения или обнаружены другие существенные обстоятельства, которые не допускают закрепление недвижимости на имя покупателя. **В**

ственного обсуждения по ул. Илукстес и 12 апреля выехала на встречу с жителями. В результате уже в мае комиссия отклонила заявление владельца земли на вырубку деревьев. Борьба на комиссии была серьезная. Пять участников все-таки голосовали за вырубку, однако семью голосами все-таки было принято решение в пользу жителей.

– Председатель комиссии Вячеслав Степаненко сказал, что игнорировать 1600 жителей Риги нельзя, – говорит Анна. – Это первый случай в Латвии, когда рижане так решительно поднялись против вырубки деревьев во дворе и против строительства новых домов под своими окнами. Но вы ведь поймите, не могли мы сидеть сложа руки! Слишком много у нас аргументов против строительства. Взять хотя бы то, что Рижская дума недавно помогла нам отремонтировать дорожное покрытие во дворе. Мы не согласны, чтобы по нашим новым дорогам ездил тяжелая строительная техника соседа.

Конечно, жители понимают, что владелец земли просто так не отступится.

– Это только начало, – считает Ольга. – Но теперь жители объединились и готовы бороться до победного конца, попутно решая вопросы по благоустройству двора.

А борьба предстоит нешуточная. Муниципальная Комиссия по насаждению должна рассматривать каждый случай вырубки деревьев с точки зрения разных законов. Мнение жителей очень важно, но не менее важно соблюдать гражданские права собственника, который вложил в землю деньги, чтобы в будущем получать прибыль.

В Стройуправе подтверждают: если городская комиссия по насаждению даст владельцу добро на вырубку деревьев, тот сможет снова затребовать разрешение на строительство. На этом этапе протестовать против новых домов жителям района будет уже намного сложнее. Впрочем, первый успех жителей по ул. Илукстес заставляет верить, что чиновники услышат голос народа. **В**

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

АО „RĪGAS SILTUMS” информирует, что во вторник, 27 июня, будет проводиться гидравлическая проверка тепловых сетей теплоцентралей «Иманта» и «Засулаукс», в связи с чем в домах микрорайонов Иманта, Золитуде, Ильгюциемс, Гривас, Дзирциемс, Дзегужкалнс, Агенскалнс, Засулаукс, а также в районе улиц Шампетера, Калнциема, Даугавгривас, Триядибас, бульвара Александра Грина и Ранькя дамбис 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

ЖИТЕЛЯМ ДАДУТ ДЕНЬ

Самоуправление готово вкладывать в ремонты наших домов по 14 миллионов евро в год и даже больше. Старшие по домам расспросили мэра Риги о новой программе!



рование ремонтов каждый год из бюджета Риги потребуются выделять 12–14 миллионов евро. Мы хорошо знаем, что можем себе позволить. Если на программу понадобится 14 миллионов, мы выделим 14 миллионов. Но посмотрим правде в глаза: все дома Риги едва ли создадут товарищества в течение одного года. Так что такое большое софинансирование из бюджета города потребуются еще нескоро. Теперь предположим, что уже в этом году к нам за софинансированием обратится 100 домов и нынешнего софинансирования всем желающим не хватит. В такой ситуации Рижская дума примет поправки к городскому бюджету, что и без того делает каждый год, и добавит в программу денег.

А как же ремонт в подъездах?

– В 17-м пункте новых правил сказано, что получить софинансирование можно только на утепление дома, а также на ремонт коммуникаций, которые признаны опасными для жизни или здоровья жителей. Получается, что если мой дом не опасен, то и участвовать в программе нельзя?

– Как я уже сказал, в течение ближайших недель Рижское энергетическое агентство должно принять документы, в которых будет окончательно определен порядок выделения помощи домам. Наши цели не меняются! Каждый дом, отвечающий условиям программы, сможет получить софинансирование не только на реновацию и ремонт аварийных конструкций, но и на любые другие ремонтные работы. Если вы готовы со своей стороны оплатить 50% стоимости косметического ремонта в подъезде, установки почтовых ящиков или детской площадки, то самоуправление после успешной закупки также оплатит половину этих работ.

Кого выбрать – город или государство?

– Меня зовут Янис Бейкманис. Хочу спросить, чем программа Рижской думы отличается от программы государственной поддержки реновации, в ходе которой жители могут получить до 50% необходимых для утепления средств от фондов ЕС?

– Многие спрашивают, можно ли теперь одновременно получить 50% денег на реновацию от государства и еще 50% – от самоуправления. Понятно, что так действовать не получится, надо выбирать либо одну программу, либо

ют амнистии по пеням. Это значит, что любому жителю, который оплачивает коммунальный долг сразу или заключает мировое соглашение о рассрочке, частично или полностью списывают штрафные проценты.

Откуда деньги?

– Уважаемый мэр! В Риге имеется больше 5000 многоквартирных домов, и для ремонта всех нуждающихся самоуправлению потребуются миллиарды евро! Хочу спросить, где вы будете брать эти деньги? А еще говорят, что в этом году Рижская дума предусмотрит на ремонты только 500 тысяч евро. Но ведь этой суммы хватит только на 5–10 домов, что будет с остальными?

– Если говорить о потенциальных затратах самоуправления, то вы погорячились: за миллиард евро можно было бы заново построить всю Ригу. Теперь давайте подсчитаем наши потенциальные затраты. Муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* каждый год тратит на ремонты около 12–14 миллионов евро – все это накопления жителей. Если исполнится наша мечта и все дома Риги создадут товарищества собственников (а это будет самое лучшее, что вообще может произойти в нашем коммунальном хозяйстве с 1991 года), то на софинанси-

Как бороться с должниками?

Далее руководитель Рижской думы предложил старшим по дому задавать свои вопросы. Дискуссия продолжалась до позднего вечера. Приводим только самые характерные обращения жителей и ответы мэра.

– Меня зовут Галина Титова, я уполномоченная по дому по ул. Селпилс, 7. Скажите, придется ли нам после организации товарищества перезаключать договор с нашим нынешним управляющим *Rīgas namu pārvaldnieks*?

– После организации товарищества собственников вы можете управлять домом сами, и тогда перезаключать договор с нынешним управляющим не нужно. Но также вы можете продолжить сотрудничество с *Rīgas namu pārvaldnieks*. В таком случае жители должны заключить с управляющим договор полномочий.

– В своем доме я живу два с половиной года, за это время жители накопили деньги на три значительных ремонта, даже трубы поменяли. Но хозяева четырех квартир в нашем доме задолжали 15 тысяч. Для того, чтобы участвовать в программе Рижской думы, мы хотели бы понимать, что в будущем произойдет с долгами наших соседей.

– В этой ситуации можно бороться с должниками только стандартными способами – через суд. Одно только предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* подало в суд около 3000 исков против неплательщиков, работа не останавливается. Для людей, которые не могут оплатить счета, потому что попали во временные трудности, раз в год муниципальные самоуправления объявля-

У меня большая просьба ко всем уполномоченным представителям домов: если у вас есть идеи, как упростить процесс, обращайтесь в Энергетическое агентство, предлагайте, обсуждайте!

Уже сейчас понятно, что есть несколько вариантов, как дома могут претендовать на софинансирование ремонтных работ, сообщил Ушаков. Если вы клиент *Rīgas namu pārvaldnieks* и доверяете организацию ремонтов управляющему, то процедура будет максимально простой (муниципальное домоуправление в любом случае должно организовать конкурс на закупку ремонтных работ).

– Но у каждого дома, у каждого товарищества собственников есть право не доверять муниципальному домоуправлению и его сметам. Предположим, жители захотят выбрать исполнителя ремонтных работ самостоятельно. В таком случае у нас будет только одно условие: выбор строительной компании должен происходить через стандартную процедуру закупки. Эту закупку в домах под управлением товариществ, кооперативов и коммерческих домоуправлений будет производить Энергетическое агентство.

Объясним на конкретном примере. Если вы сами выбрали фирму, которая может отремонтировать вам подъезд по хорошей цене, вы должны будете привести эту фирму на конкурс Энергетического агентства.

– По закону мы без конкурса не можем выделить жителям ни одного евро, – пояснил Нил Ушаков. – Итак, если ваша фирма со своей самой низкой ценой победит в конкурсе Энергетического агентства, то вы сможете заключить с ней договор и получить софинансирование. Если же в конкурсе победит другая фирма, которая предложит более низкую цену, дом также не останется внакладе.

← Начало на стр. 3

«В 2017 году софинансирование на ремонтные работы могут получить дома, в которых не меньше 10 квартир и которые построены не позже 1993 года. Как видите, сначала мы хотим помочь большим домам, возведенным в советское время».

ГИ ДАРОМ?

другую. Если говорить только о государственной программе, то в ней четко оговариваются расходы, по которым жители могут получить софинансирование из фондов ЕС. Все эти расходы связаны именно с мероприятиями по улучшению энергоэффективности дома. Наша программа более широка. Она предлагает жителям в течение четырех лет получить поддержку на любые работы по дому. Например, при 50-процентном софинансировании самоуправления можно заменить счетчики воды во всем доме, чего по государственной программе не сделаешь. Как видите, у людей появляется выбор. Они могут либо реновировать сразу весь дом по государственной программе, либо выполнять постепенные мелкие работы при помощи Рижской думы.

Какую часть налога уменьшат?

– Я представляю жилищный кооператив. Вы упомянули, что владельцы квартир после основания товарищества смогут претендовать на 90-процентную скидку по налогу на недвижимость. Какая именно часть налога будет уменьшена – на квартиру или на землю?

– Только на квартиру, налог на землю останется прежним.

– В нашем доме кооператив уже существует. Скажите, что нам надо сделать, чтобы получить скидку по налогу на недвижимость?

– После Лиго, как только правила вступят в силу, вы можете обратиться в самоуправление и заявить свой дом для получения скидки, соответственно, в 2018 и 2019 гг.

Трехсторонние договора тоже возможны!

– Я уполномоченный представитель дома по ул. Кр. Валдемара. Сегодня для выполнения ремонтных работ мы заключаем трехсторонние договора (между товариществом, домоуправлением и строительной фирмой, выбранной самими жителями). В будущем сможем ли мы выполнять работы по таким трехсторонним договорам?

– Тут возможны два варианта. Вкладывая в ремонтные работы только средства жителей, товарищество вольно само выбирать исполнителя. Если же вы хотите получить 50-процентное софинансирование работ от Рижской думы, то по закону исполнителя можно выбрать только по конкурсу. Это значит, что выбранная вами компания может участвовать в процедуре закупки, объявленной Энергетическим агентством.

– Мой первый вопрос о выборе строителей не случаен. Дело в том, что компания *Rīgas namu pārvaldnieks* сначала предлагает нам работы по одной цене, а потом увеличивает смету в полтора раза. Это заставляет жителей самим искать строительные компании...

– Мы настаиваем, чтобы работы в вашем доме выполнял именно *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Это может любая компания, выбранная жителями, но прошедшая через конкурс Энергетического агентства.

А если три дома по восемь квартир?

– В нашем доме уже есть товарищество, и он снят с баланса самоуправления. Куда мы должны приносить протоколы общего собрания об участии в программе?

– Как я уже сказал, точная информация о том, какие документы понадобятся участникам программы и куда их приносить, станет известна после Лиго.

– В программе записано, что получить софинансирование могут только дома, в которых десять и более квартир. Наша общая собственность состоит из трех отдельных домов, расположенных на одном участке земли. В каждом доме восемь квартир. Можем ли мы получить поддержку Рижской думы?

– Если все три дома являются одной собственностью, то в общей сумме мы получаем 24 квартиры. Следовательно, единая собственность, состоящая из трех отдельных домов по одному адресу, подходит для участия в программе.

Старые кооперативы тоже «в игре»

– Скажите, а старые кооперативы и товарищества могут получить скидки по налогу на недвижимость? Наше товарищество было создано в 2000 году.

– Все товарищества, созданные в Риге до принятия программы, в том числе и ваше, могут претендовать и на скидки по недвижимости, и на 50-процентное софинансирование ремонтных работ. Отсчет времени для участия в любой части этой программы начнется со дня обращения представителей дома в Рижскую думу. Если вы придете за скидкой в 2017 году, то получите ее в 2018 и 2019 гг. Если придете в 2018 году, то получите скидку в 2019 и 2020 гг, и так далее.

– Скажите, скидку по налогу на недвижимость получают только дома, которые будут претендовать на софинансирование ремонтов?

– Нет, вам не обязательно участвовать во второй части программы. Вы можете подать заявку только на скидку по налогу на недвижимость. Однако помните, что с этого же дня для вашего дома начнется отсчет четырехлетнего периода для участия в программе по софинансированию ремонтов. В эти четыре года вы можете получить софинансирование Рижской думы, а можете не получать его – это будет ваш выбор.

Не повлечет ли это новые траты для жителей?

– Я с 1990 года старший по дому и все это время ни копейки не получал за свою работу. Сейчас вы предлагаете создать в доме товарищество, которому понадобится

правление. Скажите, придется ли нам оплачивать работу такого правления?

– В каждом доме владельцы квартир сами решают, оплачивать или не оплачивать работу членов правления товарищества или его председателя. Думаю, если домом продолжит управлять предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* или любой другой домоуправ, то работы у товарищества не очень много, ее можно и не оплачивать. Если же товарищество будет самостоятельно управлять домом, то это совсем другая ситуация. В любом случае, решение об оплате труда правления товарищества должны принимать сами собственники на общем собрании.

– Создать товарищество не сложно, но как дальше справиться с бюрократическими сложностями? Например, придется ли жителям сдавать ежегодный отчет о работе товарищества?

– Деятельность каждого товарищества регулирует закон. Конечно, вы должны будете встать на учет в Регистр предприятий и в Службу госдоходов. Если ваше товарищество не ведет хозяйственной деятельности и не управляет своим домом, то все равно надо сдавать ежегодный отчет. Но отчет будет очень простым, для его составления достаточно пригласить бухгалтера на полтора-два часа. Да, работу бухгалтера будет оплачивать товарищество, и это дополнительные затраты. Но ведь взамен дом сможет претендовать на десятки тысяч евро софинансирования ремонтных работ.

«Мы хорошо знаем, что можем себе позволить. Если на программу понадобится 14 миллионов, мы выделим 14 миллионов. Но посмотрим правде в глаза: все дома Риги едва ли создадут товарищества в течение одного года».

Большинство квартир в доме не приватизированы...

– В нашем доме 17 квартир, из которых девять не приватизированы и принадлежат Рижской думе. Скажите, как в такой ситуации принять решение о создании товарищества и ремонтных работах?

– Так же, как в любом другом доме, собственники приватизированных квартир должны провести общее собрание и пригласить на него представителя Департамента жилья и среды, который будет на этом собрании представлять хозяина неприватизированных квартир – Рижскую думу. Такой представитель всегда будет голосовать за создание товарищества квартировладельцев и выполнение ремонтных работ.

– В нашем доме есть накопления на крышу. Если мы решим поменять *Rīgas namu pārvaldnieks* на другое домоуправление, что произойдет с накопленными деньгами жителей?

– По стандартной процедуре старый управляющий обязан передать новому управляющему не только документы, но и все накопления жителей.

«Да, мы готовы вложить в ваш дом миллион!»

– Скажите, предусмотрены ли новой программой ограничения по размеру ремонтной сметы? Например, если наш дом проголосует за выполнение ремонтных работ на миллион евро, то неужели самоуправление вложит свои 500 тысяч евро?

– Ограничений по смете нет. Если вы готовы потратить большие деньги, чтобы сразу привести дом в порядок, то город будет только рад. Если вы вложите 500 тысяч, то и город вложит столько же!

– В нашем доме только шесть квартир, но вот беда – водопровод у нас в аварийном состоянии. Нам предлагают новое подсоединение за 20 тысяч евро, для владельцев шести квартир это слишком большая сумма. Скажите, можем ли мы претендовать на софинансирование Рижской думы?

– Увы, на первом этапе в программу будут принимать только дома, в которых больше 10 квартир. Это нужно, чтобы мы могли рассчитать административную нагрузку, которая ляжет на Энергетическое агентство. Однако я прогнозирую, что программа будет расширена уже в конце 2018 года, и в ней смогут участвовать дома с меньшим количеством квартир.

Поверить в себя

– Жители нашего дома никому больше не верят, даже на общие собрания никто не ходит. Как же нам создать товарищество?

– Если жители не хотят прийти на общее собрание, то никакое правительство или самоуправление вам не поможет. Собрать голоса владельцев квартир «за» или «против» участия в программе могут только активисты дома. Все, что может сделать Рижская дума – это дать таким активистам инструмент для переговоров с соседями. В качестве такого инструмента мы предлагаем 90-процентную скидку по налогу на недвижимость. Пусть это и небольшой стимул, но все-таки вполне ощутимый. Далее, чтобы старшим по дому было проще, мы силами *Rīgas namu pārvaldnieks* поможем организовать и провести общее собрание. Но чего мы никогда не сможем сделать вместо собственников, это прийти на это общее собрание и проголосовать... **В**

Все о правилах, по которым дома Риги могут претендовать на 50-процентное софинансирование ремонтных работ

Правила Рижской думы

О ПОРЯДКЕ, В КОТОРОМ САМОУПРАВЛЕНИЕ ГОРОДА РИГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПОМОЩЬ В ПРОВЕДЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ В ЖИЛОМ ДОМЕ И В РЕНОВАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА

1. Общие вопросы

1. Обязательные правила определяют порядок, в котором самоуправление города Риги (далее – самоуправление) софинансирует мероприятия по повышению энергоэффективности жилых домов и реновации жилых домов, а также размер софинансирования и условия его присвоения.

2. Термины, которые используются в обязательных правилах

2.1. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, главная цель использования которого – это трех- и более квартирный дом, в котором находится хотя бы десять квартирных собственности (созданных в порядке, предусмотренном Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления, Законом о приватизации кооперативных квартир и Законом об отчуждении имущества публичного лица. В таком доме права управления должны быть переняты у самоуправления и должен быть заключен договор на управление (или должно быть принято решение общности собственников квартир о том, что они уполномочили управляющего домом проводить мероприятия по энергоэффективности).

2.2. **Мероприятия по энергоэффективности** – проект по усовершенствованию дома, в результате реализации которого достигается снижение расхода энергии, ее более полезное использование и улучшение уровня комфорта в помещениях.

2.3. **Реновация** – капитальный ремонт строения или его части с целью восстановить строение или его часть, меняя изношенные элементы или конструкции, а также внедрение функциональных или технических улучшений, не меняя объем и функции строения.

3. Цель присвоения софинансирования заключается в том, чтобы улучшить энергоэффективность многоквартирного дома и предоставить поддержку для реновации дома, улучшая таким образом энергоэффективность дома и восстанавливая его техническое состояние.

Сколько денег может получить дом?

2. Поддерживаемые действия и объем софинансирования

4. Софинансирование самоуправления присваивают:

4.1. На проведение энергоаудита многоквартирного жилого дома – в размере 80% от стоимости энергоаудита, но не более 426,86 евро.

4.2. На разработку технической образцовой документации для многоквартирного жилого дома – в размере 100% от стоимости, но не более 5217,20 евро.

4.3. На проведение реновационных работ в рамках мероприятий по энергоэффективности – не более 50% от общих расходов на проект реновации.

4.4. На выполнение работ по реновации многоквартирного жилого дома, если многоквартирный жилой дом, его часть, отдельные технические системы или элементы в порядке, предусмотренном нормативными актами, были признаны опасными для жизни или здоровья человека – не более 50% от общих расходов на проект реновации.

5. Софинансирование на реновацию и мероприятия по энергоэффективности в многоквартирном жилом доме в течение одного финансового года выделяют в рамках финансовых средств, предусмотренных на эти цели в бюджете самоуправления.

Каким домам дадут деньги на энергоаудит?

2.1. Присвоение софинансирования на проведение энергоаудита

6. Заявления на получение софинансирования для проведения энергоаудита лицо, уполномоченное общностью собственников квартир многоквартирного дома, подает в агентство Рижского самоуправления *Rīgas enerģētikas aģentūra* (далее – агентство). К заявлению необходимо приложить следующие документы:

6.1. копию решения общности владельцев квартир о проведении энергоаудита;

6.2. копию инвентаризационного дела дома.

7. Агентство организует разработку энергоаудита и является его заказчиком. Для выполнения энергоаудита заключают трехсторонний договор между заказчиком, уполномоченным лицом общности собственников квартир и энергоаудитором.

8. В энергоаудит включают технически возможные и экономически оправданные мероприятия по улучшению энергоэффективности дома, включая наружные конструкции дома и внутренние системы теплоснабжения, а также разрабатывают для дома энергосертификат.

9. Заявления на получение софинансирования для проведения энергоаудита оценивают в порядке регистрации.

Деньги на техническую документацию тоже доступны!

2.2. Присвоение софинансирования на разработку технической образцовой документации

10. Заявление на получение софинансирования, необходимого для разработки технической образцовой документации, уполномоченное лицо общности собственников квартир приносит в Агентство. К заявлению необходимо приложить следующие документы:

10.1. копию решения общности владельцев квартир о реализации в доме мероприятий по энергоэффективности;

10.2. копию инвентаризационного дела дома.

11. Агентство организует разработку образцовой технической документации для дома и является ее заказчиком. О разработке документации заключается трехсторонний договор между заказчиком, уполномоченным лицом общности владельцев квартир и разработчиком документации.

12. Образцовая техническая документация для многоквартирного дома переходит в собственность ее заказчика в полном объеме и без ограничений, хранится в специальной базе данных, созданной на сайте агентства www.rea.riga.lv, и может быть использована без ограничений, принимая во внимание то, что:

12.1. образцовая документация рекомендуется для использования, как лучший пример в практике, при подготовке реновации аналогичных многоквартирных домов;

12.2. у пользователей образцовой документации есть право по необходимости вносить в нее любые изменения, поправки и добавки. Ответственность за изменения в документации несет тот, кто их внес.

13. Софинансирование самоуправления для разработки технической образцовой документации можно присвоить, если в доме планируется комплексная реновация, включая технически возможные и экономически оправданные мероприятия по повышению энергоэффективности, которые включают в себя внешние конструкции дома и внутренние системы теплоснабжения.

14. Если в течение двух лет после разработки образцовой технической документации (после согласования в Рижской стройуправе) реновация многоквартирного жилого дома не начата, то владельцы квартир жилого дома должны вернуть 50% от средств, полученных от самоуправления на разработку документации, в бюджет самоуправления.

15. Оценка заявлений о получении софинансирования на техническую образцовую документацию для жилого многоквартирного дома проводится в порядке регистрации.

А теперь поговорим о ремонтах!

2.3. Присвоение софинансирования на реновацию жилого дома

16. На выделение софинансирования для реновации жилого дома может претендовать жилой дом, главная цель использования которого – это трех- и более квартирный дом и в котором находится хотя бы десять квартирных собственности (созданных в порядке, предусмотренном Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления, Законом о приватизации кооперативных квартир и Законом об отчуждении имущества публичного лица). Права управления таким жилым домом должны быть переняты у самоуправления, должен быть заключен договор об управлении жилым домом.

17. Получатели софинансирования на реновацию в рамках мероприятий по энергоэффективности, а также на реновацию многоквартирного дома, если дом, его части, отдельные технические системы или элементы в порядке, предусмотренном нормативными актами, признаны опасными для здоровья и жизни человека (далее – работы по реновации), выбираются в конкурсе проектов. Агентство утверждает положение конкурса.

Жильцам нужно участвовать в конкурсе!

18. В положении конкурса предусматривают:

- 18.1. содержание проекта работ по реновации, необходимые документы, их оформление и порядок подачи;
- 18.2. критерии оценки проектов по реновации;
- 18.3. порядок принятия решения об утверждении проекта реновационных работ с определением суммы максимального софинансирования;
- 18.4. порядок заключения договора на выполнение проекта реновационных работ;
- 18.5. прочие правила, которые способствуют выполнению данных обязательных правил.

19. Сообщение об объявлении конкурса публикуют на портале самоуправления www.riga.lv и на домашней странице агентства с указанием:

- 19.1. места приема заявлений;
- 19.2. сроков приема заявлений;
- 19.3. устава конкурса.

20. Конкурсная комиссия принимает решение об:

- 20.1. оставлении проекта без рассмотрения – в случаях, предусмотренных уставом конкурса;
- 20.2. утверждении проекта, устанавливая максимальную сумму софинансирования.

В каких случаях ваш проект отклонят?

20.3. Отклонение проекта возможно, если:

20.3.1. проект не соответствует критериям оценки, предусмотренным уставом конкурса, и устранение этих недостатков повлияло бы на суть самого проекта;

20.3.2. в рамках конкурса недоступно финансирование для софинансирования проекта.

21. Решение об утверждении проекта с определением максимальной суммы софинансирования для лица, ведущего хозяйственную деятельность, в соответствии с Регуллой Европейской комиссии Nr. 1407/2013 о применении поддержки *de minimis* (далее – Регула) конкурсная комиссия может принять до 31 декабря 2020 года.

22. Сообщение о результатах конкурса публикуют на портале самоуправления www.riga.lv и на домашней странице агентства www.rea.riga.lv.

23. Проекты по реновации многоквартирных жилых домов, утвержденные в порядке, установленном данными обязательными правилами, реализуют и выделяют на них софинансирование в соответствии с гражданско-правовым договором о выполнении проекта (далее – договор). Договор, основываясь на решении комиссии об утверждении проекта с указанием максимальной суммы софинансирования, с получателем софинансирования заключает агентство. Проект договора является составной частью положения конкурса.

24. В договор включают как минимум следующие условия:

24.1. случаи отказа в выплате софинансирования и/или случаи его снижения и условия на случай недобросовестного или частичного выполнения договора.

24.2. Условия досрочного прекращения договора.

24.3. Права агентства в одностороннем порядке отказаться от договора.

24.4. Другие условия, если они помогают достичь цели, указанные в решении комиссии или договоре.

Самоуправление даст деньги только после окончания работ!

25. Агентство выплачивает софинансирование после выполнения проекта, включая согласование факта завершения работ в учреждениях государства и самоуправления, если этого требуют внешние нормативные акты, полной оплаты работы исполнителей и поставщиков, а также после получения агентством всех документов, необходимых для получения софинансирования, в порядке и в срок, установленные договором.



На выделение софинансирования для реновации жилого дома может претендовать жилой дом, главная цель использования которого – это трех- и более квартирный дом и в котором находится хотя бы десять квартирных собственности

26. У агентства имеется право, отправив соответствующее сообщение получателю софинансирования, в одностороннем порядке отказаться от договора, если получатель софинансирования не выполняет договор, в том числе не соблюдает указанные в договоре сроки начала или завершения работ, или, если вступили в силу другие обстоятельства, которые негативно влияют или могут повлиять на достижение результата, предусмотренного проектом.

27. Если софинансирование потрачено без соблюдения требований нормативных актов или же если нарушены условия договора, агентство принимает решение о взыскании софинансирования в порядке, предусмотренном Законом об административном процессе.

А как быть лицам, ведущим хозяйственную деятельность?

3. Условия поддержки *de minimis* для лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность, которые претендуют на получение софинансирования

28. Агентство принимает решение о присвоении софинансирования лицу, осуществляющему хозяйственную деятельность, в виде государственной поддержки в соответствии с Регуллой.

29. Принимая решение о присвоении софинансирования в виде государственной поддержки, Агентство соблюдает следующие условия:

29.1. поддержку *de minimis* присваивают, соблюдая ограничения по отрасли и деятельности, упомянутые в 1-м пункте 1-й статьи Регулы;

29.2. перед принятием решения об утверждении проекта Агентство проверяет, не будет ли таким образом превышен общий максимальный объем поддержки *de minimis*, установленный во 2-м пункте 3-й статьи Регулы (в отношении к соответствующему фискальному году), а также в отношении к двум предыдущим фискальным годам). Лицо, осуществляющее хозяйственную деятельность, оценивается на уровне одного единого предприятия. Одно единое предприятие соответствует дефиниции «одного единого предприятия», установленной во 2-м пункте 2-й статьи Регулы;

29.3. поддержку *de minimis* присваивают, если лицо, осуществляющее хозяйственную деятельность, не объявило про-

цесса неплатежеспособности, не реализует процесс внесудебной правовой защиты, не начало процедуру банкротства, к нему не применялась санация или мировое соглашение, его хозяйственная деятельность не прекращена и не остановлена и/или не признана не соответствующей критериям, установленным государственными правовыми актами, по которым в будущем по требованию кредиторов к нему могла быть применена процедура неплатежеспособности;

29.4. с соблюдением условий 1-го и 2-го пункта 5-й статьи Регулы, поддержка *de minimis*, присвоенная в рамках данных обязательных правил, может быть объединена с другой поддержкой *de minimis* до пограничного размера, оговоренного во 2-м пункте 3-й статьи данной Регулы, а также может быть объединена с другими видами государственной поддержки в отношении к одним и тем же расходам – или к государственной поддержке, если в результате такого объединения не превышает соответствующую максимальную интенсивность поддержки или сумма поддержки, которая указана в программе поддержки государства, в проекте поддержки или решении Европейской Комиссии;

29.5. если лицо, осуществляющее хозяйственную деятельность, одновременно работает в нескольких отраслях, в том числе в отраслях, указанных в 1-м пункте 1-й статьи Регулы, или же производит указанные там действия, то исполнитель хозяйственной деятельности должен осуществить отделение этих отраслей или этой деятельности, или связанных с нею расходов в соответствии со 2-м пунктом 1-й статьи Регулы.

30. Софинансирование учитывают в соответствии с образцами бланков по учету поддержки *de minimis*, установленными в нормативных актах.

31. Агентство и получатель софинансирования хранят информацию о полученной поддержке *de minimis* в соответствии с 4-м пунктом 6-й статьи Регулы.

4. Заключительные вопросы

32. Обязательные правила публикуются в официальном издании *Latvijas Vēstnesis* и вступают в силу на следующий день после публикации.

33. Признать правила Рижской думы Nr. 47 «О порядке, в котором самоуправление города Риги оказывает помощь в проведении мероприятий по энергоэффективности в жилом доме» потерявшими силу.

ЗДРАВСТВУЙТЕ, Я ВАША ТЕ

Какие родственники могут без спроса поселиться в вашей квартире?
 Как заставить детей оплачивать свою часть коммунального счета?
 Должен ли супруг спросить вашего разрешения на продажу квартиры?



Лиене ВАРГА

Частенько бывает, что в нашей квартире живут члены семьи, родственники или просто друзья. Должны ли они в таком случае делить с нами оплату коммунальных расходов? Как хозяин квартиры может добиться того, чтобы другие жильцы считались с его требованиями, а в худшем случае съехали? На вопросы отвечает юрист Александр Кведарс (тел. 26634444).

Человек владеет квартирой, вместе с ним живет супруг и взрослый ребенок. Однако родственники отказываются помогать в оплате коммунальных счетов. Как добиться того, чтобы они давали свою часть денег за свет, газ и услуги управляющего?

– Согласно закону обязанность оплачивать коммунальные услуги возлагается на собственника жилья. Но одновременно в Латвии действует принцип, согласно которому оплачивать услуги должны те лица, которые их получают. Например, мне принадлежит квартира, я заключил договор на получение услуг и не оплачиваю их. В таком случае управляющий обратит все финансовые претензии на меня, но никак не на членов моей семьи. В свою очередь, если я проживаю в квартире с членами семьи, которые тоже пользуются коммунальными благами, то у меня, владельца, есть право требовать, чтобы члены семьи выплатили свою долю. Это право оговаривается в Гражданском законе (в разделе обязательственного права) и в Законе о квартирной собственности, в котором четко определены обязательства владельца семьи.

Перейдем к практической части реализации этих прав и обязанностей. Если пока вы как владелец жилья не накопили долг за коммунальные услуги, то, увы, требовать денег у проживающих с вами взрослых детей или супругов будет трудно. Если члены семьи согласны оплачивать свою часть услуг, то с ними можно заключить соответствующее соглашение или договор. Впоследствии, если члены семьи передумают и перестанут оплачивать свою часть счетов, то с этим письменным договором владелец квартиры может обратиться в суд, не дожидаясь того, пока долг за квартиру вырастет.

Если договора нет и за квартиру накопился долг, то собственнику квартиры придется самому через суд доказывать, что взрослые дети или супруг действительно проживали в квартире и потому должны оплатить свою часть долга. Практика показывает, что доказать это очень непросто.

Квартирой владеет один из родителей. Взрослый сын начал водить в квартиру подружку, которая проводит тут много времени, пользуется всеми коммунальными услугами. Хозяину это не нравится. Как добиться того,

чтобы член семьи не приводил чужих людей в квартиру без согласия владельца?

– Определять, кто из посторонних лиц может находиться в квартире, согласно Закону о квартирной собственности может только собственник жилья. Если хозяин сделал замечание гостям сына, а те не слушаются и не покидают квартиру, то можно вызвать муниципальную полицию и требовать, чтобы чужого человека вывели вон.

Взрослый сын женился и хочет жить со своей женой в квартире родителей, но они против. Может ли хозяин квартиры не пустить сына с его женой в квартиру, если сын там задекларирован (или, как второй вариант, не задекларирован)?

– Начем с того, что не всегда жилец должен спрашивать согласия владельца квартиры на свое проживание по данному адресу. В квартире можно проживать на основании

- права собственности
- договора найма
- родства.

Получается, что если взрослый сын высказывает желание проживать у родителей, то сопротивляться будет сложно. Конечно, родители могут физически не пустить его на порог, но в таком случае сын может даже обратиться в суд и доказать свое право на проживание в квартире родственников.

Интересно знать, что в законе, увы, не оговорена степень родства, дающего право на проживание человека в квартире или доме его родственников. Это однозначно большой пробел. По нынешней редакции закона получается, что если ко мне приедет даже самый дальний родственник, я не могу запретить ему поселиться на моей жилплощади.

Итак, с правом проживания сына в квартире родителей мы разобрались. Но вот невестка не считается родственницей родителей сына – собственников квартиры. Это значит, что по умолчанию поселиться у свекров без их согласия она не может.

В этой ситуации возможно несколько решений. Если молодая семья только собирается переехать в квартиру родителей, которые активно против этого возражают, то сын может обратиться в суд и доказывать свое право на проживание на данной жилплощади вместе с женой. Суд будет оценивать все обстоятельства, и дело может затянуться.

Если молодая семья уже проживает в квартире, но родители желают ее выселить, то в суд придется идти самим свекрам. В суде собственникам жилья нужно будет доказать, что для выселения сына с женой есть основания: молодые не платят за квартиру, злоупотребляют алкоголем и т.п.

Хозяин квартиры пустил к себе дальнего родственника или знакомого – на время. Но все сроки давно прошли, а этот человек не желает уезжать. Как можно его выселить? Если тако-

го человека выселить без решения суда, может ли он оспорить действия владельца квартиры?

– Если в вашей квартире задержался знакомый, которому вы разрешили чуть-чуть пожить, то выселить его может только суд. Так сказано в Законе о найме. Увы, но по закону без суда вы не можете выселить даже бомжа, который влез в вашу квартиру через окно.

Если хозяин физически «поможет» своему постояльцу освободить жилплощадь, такой пострадавший имеет право обратиться как в полицию, так и в суд и потребовать обратного вселения и возмещения ущерба (например, оплатить ему расходы на гостиницу, которые он понес за все время тягбы). И только потом, когда жилец снова водворится в вашей квартире, вам придется выселять его уже законным путем, через суд.

Взрослый сын уехал работать в другую страну, однако не желает аннулировать свое декларирование в квартире родителей. Как действовать владельцу квартиры, который хочет аннулировать декларирование члена семьи?

– Согласно Закону о декларировании места жительства человек обязан задекларировать свое реальное место жительства. Сама декларация не имеет никаких правовых последствий, она нужна скорее для того, чтобы власти знали, по какому адресу человек доступен. Если человек меняет место декларирования, он обязан сообщить об этом. Если человек уезжает за границу более чем на полгода, то он обязан сообщить в Управление по делам гражданства и миграции свой новый адрес в другой стране. Если ваш родственник этого не сделал, то вы должны сами обратиться в Департамент жилья и среды Рижской думы с заявлением об аннулировании его декларирования. Специальная комиссия рассмотрит все обстоятельства, выяснит, проживает ли человек по данному адресу, и, если он действительно выехал, его декларирование будет аннулировано.

Из своей практики могу сказать, что самоуправление не всегда аннулирует декларирование места жительства родственников собственника квартиры, даже если эти люди реально не проживают по данному адресу. В таком случае собственнику приходится идти в суд и доказывать, что родственник у него не живет.

Человек является не владельцем, а нанимателем муниципальной квартиры. В договор найма записаны также его супруга и взрослые дети, однако они не помогают оплачивать квартиру. Обязаны ли они это делать? Как их заставить это сделать?

– В случае найма муниципальной квартиры все просто: все совершеннолетние лица, занесенные в договор найма, несут солидарную ответственность за оплату коммунальных платежей. Если главным нанимателем является мать,

ТЯ!

а вместе с ней живут двое взрослых детей, то в случае появления коммунальных долгов все трое должны будут отдавать эти долги. Причем кредитору все равно, кто именно внесет деньги. Если мать и один из братьев неплатежеспособны, то всю ответственность могут возложить только на второго брата. Правда, дети нанимателей несут ответственность за долг, который накопился только после их вступления в совершеннолетие.

Человек является нанимателем муниципальной квартиры. Вместе с ним в договор записан взрослый сын, который на самом деле уехал в другую страну. Как выписать сына из договора?

— Для этого нанимателю необходимо обратиться в местное самоуправление, которое выдало семье данную квартиру. Но тут надо понимать: при выделении муниципальной квартиры самоуправление учитывает количество членов семьи и их доходы. Чем больше семья, тем большая квартира положена ей от города. Если количество членов семьи уменьшается, то есть риск, что по истечении договора самоуправление предоставит оставшимся меньшую жилплощадь.

Человек является владельцем квартиры, но в действительности там живет его супруг/ребенок. Человек обнаружил, что во время его отсутствия родственник сдал его квартиру (всю квартиру или одну комнату) постороннему человеку. Как действовать хозяину, чтобы выселить жильца?

— В таком случае, увы, поможет только суд. Хозяину придется подать иск с требованием выселить поднанимателя. Так уж исторически в Латвии сложилось: поселиться в квартире легко, а вот выселить человека по Закону о найме можно только через суд.

Хозяин сдает квартиру, а жильцы начали хулиганить. Они повредили общее имущество – выбили окно, испортили стены лифта. Кто будет отвечать за нанесенный всему дому ущерб?

— Ответственность за повреждение в таком случае несет собственник квартиры, имя которого занесено в Земельную книгу. Ему придется самому оплатить нанесенный дому ущерб. Но впоследствии он может требовать через суд, чтобы постояльцы возместили ему сумму потерь. Такое право владельцу жилья дает Гражданский закон.

Хозяин хочет продать квартиру, но там задекларирована его супруга и несовершеннолетние дети. Другой недвижимости у семьи нет. Надо ли хозяину спрашивать разрешения на продажу жилья у супруги, если недвижимость была приватизирована в браке только на его имя? Может ли супруга обратиться в Сиротский суд с просьбой запретить сделку на основании того, что после продажи квартиры дети останутся без крыши над головой?

— Если в квартире задекларированы дети, это не является препятствием для того, чтобы собственник продал это жилье. Если квартира приобретена (в том числе приватизирована) уже в браке, но записана на имя только одного из супругов, то любые действия с этой недвижимостью – дарение, продажу, залог – требуют разрешения другого супруга. Если же квартира была подарена одному из супругов во время брака или получена одним из них по наследству, то согласие второго супруга на какие-либо действия с ней не требуется. Такая квартира считается не совместной собственностью жены и мужа, а частной собственностью одного из них. Также супругу не нужно согласие второй половинки на продажу квартиры, которая была приобретена им до заключения брака.

Может ли хозяин квартиры продать недвижимость так, что члены его семьи узнают о сделке только после ее совершения? Что делать членам семьи владельца, чтобы обезопасить себя от такого случая?

— Как юрист я сталкивался с такими случаями. Если квартира не является общей собственностью супругов, то владелец может распоряжаться ею, не сообщая другим членам семьи. Члены семьи могут обезопасить себя от такой «неожиданности» только при помощи правовых документов. Например, можно попросить собственника квартиры оформить договор о завещании. Если такой договор заключен, то собственник уже не может завещать, продать или подарить эту квартиру без согласия потенциального наследника. К сожалению, владелец квартиры должен выразить согласие на такой вариант.

Человек хочет купить квартиру, но она принадлежит сразу двум (или даже трем) со-владельцам, например, членам одной семьи или родственникам. Как правильно покупателю действовать в такой сделке, чтобы обезопасить себя и купить всю квартиру?

— Если имущество находится в совместной собственности нескольких лиц, то покупателю нужно договариваться отдельно с каждым из собственников. С каждым надо договориться о цене и условиях. Но в таких сделках покупатель всегда рискует. Например, один из продавцов может в последний момент заупрямиться или передумать, взвинтить цену. Для того, чтобы обезопасить себя, первоначально нужно с каждым из продавцов заключить договор о намерениях и залоге. Согласно такому договору, если продавец отказывается от намерения продать свою часть квартиры, то он выплачивает покупателю залог в двойном размере (такой размер залога предусмотрен Гражданским законом).

Если один совладелец заупрямился и шантажирует нового хозяина остальных долей, то новый хозяин имеет право через суд добиваться прекращения совместной собственности. В таком случае вся квартира целиком будет выставлена на аукцион. Участвовать в таком аукционе может любой, в том числе и сами участники конфликта. Для любого совладельца это шанс получить все имущество в свою отдельную собственность. **В**

НА УТЕПЛЕНИЕ
ДОМОВ –
12 МИЛЛИОНОВ

В этом году в Латвии начнут реновацию 60 домов!

В учреждении финансового развития *Altum* сообщают, что в этом году на гранты по утеплению будет выделено около 12 миллионов евро. Этих денег достаточно для того, чтобы работы по реновации начались в 60 домах по всей Латвии, часть финансирования выделена домам, которые приступят к реновации в 2018 году. В результате потребление теплотенергии в этих многоквартирных домах снизится в среднем на 50%.



— В 2017 году интерес жителей к реновации домов с привлечением государственной поддержки растет в геометрической прогрессии, – говорит Рейнис Берзиньш, председатель правления *Altum*. – До конца года мы планируем выдать гранты примерно 100 многоквартирным домам. Это значит, что около 300 домашних хозяйств улучшат свои жилищные условия, 3000 квартир станут более энергоэффективными, комфортными и ценными. Реально работы начнутся в 60 домах. Надо сказать, что софинансирование реновации из фондов ЕС имеет ограничение по времени – оно будет доступно нашим жителям еще около пяти лет. По этой причине я советую жителям не медлить и принимать решения о восстановлении домов как можно скорее.

Первым домом, в котором реновационные работы стартовали по новой программе, стал многоквартирный дом в Лиенае, по ул. Витолу, 27/33. Дом получил от *Altum* грант в размере 148 000 евро – все это деньги из европейских

фондов. После завершения работ дом будет потреблять на 56% меньше тепла, чем раньше.

В мае будут начаты работы еще по пяти адресам в Талси, Тукумсе, Икшкиле и Риге, всего на эти дома выделено около 500 000 евро. Это значит, что и сами жители готовы вложить в реновацию такую же сумму.

Как сообщалось ранее, в Латвии с сентября 2016 года действует государственная программа поддержки мероприятий по улучшению энергоэффективности многоквартирных домов. Для этих целей используется софинансирование структурных фондов ЕС, по которым до 2022 года жителям Латвии будет доступно около 166 миллионов евро. С привлечением банковского финансирования сумма может увеличиться до 300 миллионов.

Планируется, что денег хватит на то, чтобы за пять лет утеплить более 1000 жилых домов в Латвии. Государство поможет жителям оплатить до 50% стоимости работ. **В**

ВОПРОС

МОЖЕТ ЛИ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯТЬ ПЛАТУ
ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ?

✉ **«Может ли компания, управляющая домом, самостоятельно, без согласия владельцев квартир, перераспределить плату за обслуживание на основании того, что якобы выросла минимальная зарплата и расценки на содержание аварийной службы?»**

Отвечает Гиртс Бейкманис, председатель правления Латвийской ассоциации управляющих

То, в каком порядке управляющий может пересматривать свое вознаграждение, чаще всего регулирует договор полномочий на управление общей собственностью ома. Если этот вопрос не оговорен в договоре или в решениях общности владельцев квартир, то управляющему все равно не запрещено менять стоимость своих работ без согласования с клиентом.

Вопрос по существу отражает почти невозможную ситуацию. Едва ли в нашем обществе

возможна ситуация, в которой поставщик услуг мог бы поменять цену на свои услуги только потому, что клиент на это согласился. Как было бы возможно получить такое согласие? Это практически невозможно (клиент-то никогда не согласится на повышение цены). По этой причине такие конфликты регулируются не законодательными запретами, а другими способами. Обычно в случае, если стоимость услуг одного управляющего повысилась, клиент имеет право выбрать другого управляющего, и вопрос бывает решен. **В**

НАНИМАТЕЛИ КВАРТИР БУДУТ ЖИТЬ ПО-НОВОМУ!

В Министерстве экономики предлагают серьезные изменения в законах

Министерство экономики разработало проект нового Закона о найме жилых помещений, который может изменить жизнь сотен тысяч жителей Латвии, пишет портал *rus.delfi.lv*.

Какие грядут изменения?

- В отличие от пока действующего порядка предлагается обязательная регистрация всех договоров найма в Земельной книге, обеспечив тем самым публичную доступность и полноценную информацию обо всех заключенных сделках.
- Новый владелец квартиры будет обязан исполнять условия договора найма лишь в том случае, если договор занесен в Земельную книгу.
- Предлагается освободить стороны от канцелярской пошлины и заверения прошения при занесении договора найма в Земельную книгу.
- Впредь договор найма может быть только срочным, то есть заключаться на определенный срок. Если новый договор между сторонами не заключается, наниматель обязан освободить квартиру.
- До окончания срока, указанного в договоре, у квартиранта будет право расторгнуть договор, предупредив хозяина за месяц, а наймодатель может это сделать только в случаях, оговоренных в законе.
- Члены семьи квартиросъемщика более не получают постоянного права использовать помещения, а также не будут нести солидарную ответственность за исполнение условий договора. Лишь в случае смерти нанимателя члены его семьи смогут просить заключить новый договор без изменения условий.
- Владелец недвижимости сможет поднять квартплату только, если в договоре оговорен такой принцип и порядок. Например, повышение связано с показателем инфляции или ростом затрат.
- За месяц до вступления в силу предложенного закона все ранее заключенные договоры должны быть занесены в Земельную книгу.
- В случае, если квартира уже используется, стороны будут обязаны заключить новый договор. Если же найти компромисс не удастся, можно обратиться в суд, который, проанализировав, установит срок договора, но не более 10 лет, а также определит размер квартплаты.

Законопроект еще должен пройти три чтения в Сейме. **B**



ИНТЕРЕСНЫЕ ФАКТЫ О ЖКХ В МИРЕ

Шведы решают коммунальные недоразумения в Жилищном суде, а австралийцы могут не платить за воду, если в квартире не установлен счетчик

Как работает система жилищно-коммунального хозяйства в Европе и США, Южной Корее и Бразилии, Австралии и Турции? Об интересных отличительных чертах и условиях для потребителей в разных странах мира – наш сегодняшний материал.

Бразилия. В этой стране используется разная вода, и стоит она, соответственно, по-разному. Например, в некоторых бразильских префектурах, где функционирует централизованная система водоснабжения, воду подают несколько раз в неделю. Ее закачивают в подземные резервуары, а водопотребление контролируется с помощью приборов учета.

Другой вид водоснабжения бразильцев – артезианские скважины. Воду из скважин используют для стирки и купания, однако пить ее нельзя, так как в большинстве домов основной системой канализации являются выгребные ямы, отходы из которых просачиваются в подземные воды. Цена бразильской воды зависит от размера расходов на оборудование для ее доставки и электроэнергию, которая тратится на поднятие и качку воды в цистерны.

Газ в Бразилии – топливо дефицитное. Он поставляется потребителям в

стандартных баллонах. За электроэнергию бразильцам приходится платить тоже недешево – до двух долларов за киловатт.

Потребители из **Южной Кореи** могут пользоваться двумя видами централизованного отопления – газовым и электрическим. Газовое отопление стоит дороже, а электрическое отключают в дневное время и совсем не используют летом.

Турция. Многие турецкие дома оборудованы солнечными батареями на крышах. За горячую воду в Турции не платят, ведь она нагревается энергией Солнца. Также для турецких потребителей не существует понятия «квартплата», вместо нее действует «айдат» – полная стоимость обслуживания жилого комплекса. «Айдат» – величина фиксированная, она не зависит от количества жильцов. Размер этой платы жители дома устанавливают каждый год на общем собра-

нии, после того, как управляющий предоставит отчет о расходах.

В **Австралии**, где пресной воды не хватает, многие потребители оборудуют в своем жилище систему сбора дождевых вод. Собранная таким образом вода используется для санитарных нужд и полива сада. Оплата за воду в Австралии включает в себя стоимость доступа к ресурсу и подключения к канализации. Ежемесячно только за это австралийцы платят по 150–200 долларов, а кроме того с потребителей взимается оплата и за кубометры воды, потребленные в течение месяца. Зато, если жить в квартире, где не установлены счетчики воды, платить за потребленную воду не надо: согласно австралийскому законодательству, нельзя взимать оплату, если нет приборов учета.

В **Швеции** успешно функционирует Жилищный суд, разбирающий жилищно-коммунальные неурядицы.

В **Великобритании**, помимо оплаты коммунальных услуг, потребители оплачивают еще и муниципальный налог, размер которого зависит от

престижности района. За счет муниципального налога и, частично, государственными средствами, в городах Великобритании поддерживается «чисто английский» уют, содержатся газоны и клумбы, вывозится мусор, ремонтируются дороги, а также оплачивается работа пожарных, полиции и самих городских чиновников. Британцы, живущие в многоквартирных домах, обязаны оплачивать специальный сбор по уходу за домом. Владелец дома на эти средства содержит лифты, холл, коридоры и придомовую территорию.

США. Как только новый жилец въезжает в американский дом, он заключает договор о поставке воды, а затем к нему приезжает техник от поставяющей компании и устанавливает счетчик. Данные со счетчика считываются автоматически и отправляются в компанию без участия потребителя. В Америке практически не существует риска обмана потребителя управляющей компанией, поскольку в прошлом в суды подавалось множество исков по подобным вопросам. Экономные американцы обращаются в суд при малейшем подозрении на возможность обмана.

Интересно, что в США потребители коммунальных услуг практически не рассчитываются наличными деньгами, предпочитая использовать электронные карты. Сумма оплаты снимается с карты и поступает на трастовые счета. При этом управляющая компания может перечислить себе только остаток денег и только после своего полного расчета со всеми контрагентами.

Налог на недвижимость в США оплачивается раз в год. Размер налога устанавливается в виде определенных процентов от стоимости жилья. Штрафные санкции за неуплату этого сбора очень суровы – 25–50 долларов за каждый день просрочки. Нормальными для Америки считаются затраты на жилье в размере 30% от дохода семьи. Стоимость содержания жилья и коммунальных услуг различается в отдельных штатах и городах – она зависит от многих факторов: размера налогов, общего уровня цен, доходов населения, но основополагающим является климат. В районах с жарким летом и холодной зимой дорого обходится электричество для кондиционеров в летнее время, а в зимние месяцы за электроэнергию платят на 30–40% меньше, но при этом увеличиваются расходы на газовое отопление. **B**