

# Делаем ВМЕСТЕ!

**НОВЫЕ ПРАВИЛА**

Стр. 4, 11

**ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР!**

Правда ли, что жителей принудят платить за ремонты балконов, даже если они против?

**КЛУМБА РАССОРИЛА СОСЕДЕЙ**

Что делать, если один жилец хочет выращивать у дома розы, а другой огурцы?

Стр. 6–7

№7 (107), июль 2017

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

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## ПЕРВАЯ ПОБЕДА НАД ЗЕМЕЛЬНЫМИ БАРОНАМИ!

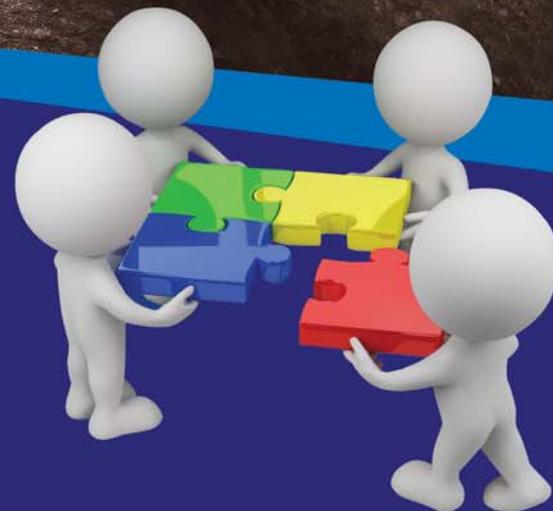
Суд впервые признал, что *Pilsētas zemes dienests* не имеет право взыскивать долги по аренде земли под домом за 10 лет!

Стр. 3

Стр. 10

## ХОТИТЕ СОЗДАТЬ ТОВАРИЩЕСТВО?

У нас – консультация и образец устава для *Dzīv*, который пригодится вашему дому!



# АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ: «ПЛАТА ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ МОЖЕТ ВЫРАСТИ!»

## Почему налоговая реформа заставит жителей больше платить за квартиру?

Марина МАТРОНИНА

План налоговой реформы правительства Латвии предусматривает много изменений, в том числе повышение минимальной зарплаты с 1 января 2018 года. Повышение будет серьезным, с 380 евро сразу до 430. Казалось бы, радоваться надо, но предприниматели в тревоге. Многие подсчитали, что с Нового года им придется либо увольнять работников, либо пересматривать стоимость товаров и услуг в сторону увеличения. Скорее всего, по этой причине повысится и наша квартплата.

### Сколько заплатим дворнику?

В квартирные счета жителей Латвии включены и услуги по уборке территории дома и подъездов, и работа бухгалтеров и юристов, сантехников и электриков и многих других специалистов д/у. Повышение минимальной зарплаты означает, что мы автоматически должны заплатить больше многим работникам, которые заботятся о нашем доме.

– Конечно, те жители Латвии, которые трудятся за минималку, будут рады повышению зарплаты, – говорит Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих. – Но давайте смотреть правде в глаза: куда больше повышение порадует высших чиновников и депутатов, доходы которых привязаны к минимальной зарплате и высчитываются при помощи специальных коэффициентов. А вот у малого и среднего бизнеса, в том числе и у домоуправлений, возникнут проблемы, в резуль-

тате часть работников может вообще остаться без места.

### Не окажутся ли жители в проигрыше?

Александр Саковский говорит, что повышение минимальной зарплаты следовало бы рассчитывать реально:

– Если в стране растет производительность труда, то повышать зарплату можно и нужно. Но у меня вопрос: вы видите в Латвии рост производительности? Сомневаюсь! Следовательно, нынешнее решение о повышении минималки является политическим и не опирается ни на какие экономические расчеты.

А отсутствие расчетов внушает опасение насчет того, вынесет ли наша экономика такой искусственный груз. Главная проблема в том, что повышение минимальной зарплаты вызовет в Латвии рост цен на товары и услуги. Так не окажутся ли жители в проигрыше от такого решения правительства?

### Ясность будет к осени

Александр Саковский говорит, что пока неизвестно, какое именно повышение ждет сферу обслуживания домов, но роста квартплаты уже не избежать.

– Раз в год управляющий обязан предоставить владельцам квартир смету на обслуживание в следующем году. В этом документе можно видеть, сколько денег владельцы квартир платят за техническое обслуживание дома, за услуги юриста, дворника и т.п. Обычно домоуправления составляют сметы к октябрю. Думаю, что к середине осени станет окончательно ясно, насколько больше нам придется платить за квартиру.

### Экономить можно, но с умом

Александр Саковский полагает, что для сохранения контроля над ситуацией правительству следовало



тщательней согласовать план налоговой реформы с партнерами и, возможно, повышать минимальную зарплату не так резко. Однако в сложившейся ситуации остается говорить только о последствиях.

– Напомню, что у владельцев квартир есть право собраться на общее собрание для обсуждения сметы на обслуживание в 2018 году. Если рост платы жителей не устраивает, то ради экономии они большинством голосов могут отказаться от санитарной

уборки и следить за домом и территорией самостоятельно. Но предупреждаю, что такое решение удастся только немногим домам и почти все они – малоквартирные. Если жители многоквартирного дома в целях экономии откажутся от дворника и не будут прибирать лестничную клетку и двор сами, то очень скоро административная комиссия самоуправления или муниципальная полиция зафиксируют беспорядок и выставят всем собственникам квартир штрафы. **B**

## СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ КВАРТИР ВЫРАСТЕТ?

### Один из пунктов налоговой реформы смутил и собственников жилья, и нанимателей...

**В конце июля Сейм планирует окончательно принять поправки к пакету законов о налоговой реформе. Предложения правительства, касающиеся платы за наем жилья, озадачили и нанимателей, и владельцев квартир.**

В рамках налоговой реформы планируется увеличить налог на прирост капитала до 20%. Это коснется владельцев квартир, которые планируют продать свою недвижимость. До сих пор государству облагало их налогом в размере 15% от суммы сделки (если житель владел квартирой меньше пяти лет и в течение этих пяти лет не был прописан по адресу недвижимости хотя бы 12 месяцев или же если в течение этих пяти лет имел другую недвижимость). Теперь налог, судя по комментариям юристов, поднимется до 20%.

Более того, такое же повышение коснется налога с доходов, которые владельцы квартир

получают от сдачи в наем. До сих пор собственники, официально сообщившие Службе госдоходов о договоре с нанимателями без регистрации хозяйственной деятельности, платили налог в размере 10% от ежемесячного дохода. Теперь размер этого налога повысится до 20%.

Эта норма вызвала немало дискуссий среди посетителей новостных порталов. Вот, например, как отреагировали читатели *delfi.lv*:

«Я предложил своим съемщикам оформить договор по всем правилам и платить налог хотя бы в нынешнем размере 10%. Но при этом предупредил, что эти расходы внесу в стоимость най-

ма. Жильцы отказались, сказали, что им и без налога хорошо...»

«В результате за все заплатит не хозяин жилья, а съемщик! Уже сейчас наем двухкомнатной квартиры с хорошим ремонтом в Риге стоит 300–340 евро в месяц, что будет после Нового года?»

«Сегодня выгоднее купить квартиру в кредит и выплачивать ипотеку, потому что стоимость аренды уже сравнялась со взносами в банк при покупке своей недвижимости. Но ведь большинство жителей не могут получить кредит в банке, там слишком строгие требования! Получается, мы не можем купить квартиры, а теперь еще и за аренду должны будем платить на 20% больше. Причем я уверен, что хозяева поднимут цены независимо от того, платят они сами этот налог или нет».

Как видите, жители Латвии считают, что новая ставка налога вызовет рост цен на наем

жилья, а владельцев квартир загонит «в тень», поскольку платить 1/5 доходов государству они не хотят.

Но оказалось, что законодатели предусмотрели такую реакцию народа и приняли меры. В поправках к Закону о подоходном налоге сказано, что теперь владельцы квартир имеют право на оправданные расходы, которые налогом не облагаются. Такие расходы не придется доказывать документально, в них может входить, например, ремонт помещения, замена окон, налог на недвижимость и т.п. Такие оправданные расходы могут достигать 50% от общего дохода с квартиры.

Пока, похоже, что при правильном оформлении документов сумма налоговых взносов для наймодателей не повысится. В противном случае в Латвии возможно большое недовольство, ведь жилье в стране снимают около 120 тысяч семей или 250 000 человек. Окончательное решение по этому вопросу Сейм примет 27 июля. **B**

# ЗАКОН О ЗЕМЛЕ ПЫТАЮТСЯ СПАСТИ!

**Принудительная аренда земли под многоквартирными домами – с этой проблемой только в столице столкнулись 111 тысяч семей. И уже долгие годы правительство и парламентарии работают над тем, как эту принудительную систему... принудительно прекратить. Результат, как сообщает LTV7, будет известен уже осенью.**

«Своя квартира на чужой земле». Этот вопрос политики не захотели решать в начале 90-х, и сейчас за это расплачиваются более ста тысяч семей только в Риге. В марте прошлого года Министерство юстиции передало в Сейм свое видение решения, и все это время над ним работает специальная рабочая группа. Уже есть первые результаты.

Решение о выкупе земли под жилым домом, по замыслу рабочей группы, должно приниматься по аналогии с любым другим коллективным решением в доме, то есть общим собранием жильцов: 51% голосов – и можно выкупать. А вот дальше процесс пока не ясен. Предположительно, заплатить придется кадастровую стоимость земли, умноженную на определенный коэффициент.

– Важно, что это не будет ипотекой, и не будет для всех единого срока выплаты. Иначе это заведет весь этот процесс в тупик. Второе, что нужно решить, – это суммы, которые будут выплачивать жильцы ежемесячно. Выплаты будут производиться коммерческим банкам, но с использованием гарантий госагентства *Altum* эти суммы можно было бы сократить вдвое, – указал депутат Сейма Виктор Валайнис.

Именно гарантия *Altum* позволит жильцам платить за землю в рассрочку без залога. Под примерно 3% годовых. По подсчетам самих владельцев земли под домами, средняя стоимость

участка, принадлежащего одной квартире в многоквартирном доме, может быть в пределах 500 евро. И специалисты допускают, что многие смогут выплатить эту сумму без всяких кредитов. Но в обществе «Народ против земельных баронов» говорят: выкупить землю должно государство, которое изначально допустило такую несправедливость.

– В этой ситуации землевладельцы заработают сотни миллионов евро. Банки заработают свой процент. Но эти сотни миллионов заплатят люди... Этот вариант закона не ликвидирует несправедливость. Мы просто будем платить чуть ниже цену. Рабы будут платить меньше, – заявила Регина Лочмеле-Лулева, представитель общества.

К тому же в некоторых домах в центре Риги стоимость выкупаемой земли может составлять и 12 тысяч с кварти-

ры, говорят в обществе. По словам тех самых «земельных баронов», в Риге средняя арендная плата за землю, на которой стоит чужая квартира, – около 20 евро в месяц. И, если новая система заработает, платежи не увеличатся, но платить жильцы будут уже не за аренду, а за свою землю.

– Если государство в этом участвует, хотя бы дает гарантию, которую просят коммерческие банки, то конечно. Почему жильцы могут быть против? Они платят ту же сумму – и через несколько лет земля их. В принципе жильцы не должны быть против. Но это как с утеплением – латышский народ не хочет брать на себя новые обязательства, – уверен Нормунд Шлитке, представитель *AS Pilsētas zemes dienests*.

Отметим, что в рабочей группе рассматривается и вариант, при котором землю выкупает самоуправление или государство. Кроме того, самоуправление могло бы перенять платежи за землю в случае, когда владелец квартиры не в состоянии платить. При этом собственник жилья будет продолжать арендовать землю у самоуправления. Как будет выглядеть система, станет ясно этой осенью. **В**

## ТЕМ ВРЕМЕНЕМ

Суд Видземского предместья Риги 28 июня признал, что скупка земли под жилыми домами и дальнейшая продажа прав требований является коммерческой деятельностью компании *Pilsētas zemes dienests*. Это значит, что скандально известная компания-землевладелец не имеет права требовать, чтобы владельцы квартир оплатили ей долги за аренду в течение десяти лет. На фирму распространяется не Гражданский, а Коммерческий закон, по которому срок взыскания долгов – всего три года.

Представители общества «Народ против «земельных баронов» надеются довести этот прецедент до Верховного суда. Ведь тогда он станет официальной «юдикатурой», с которой судьям придется считаться. **В**

## СКОРО ЛИ ДАДУТ ДЕНЕГ НА РЕМОНТЫ?

**В конце мая Рижская дума объявила о масштабной программе, в ходе которой каждый дом, перенятый с баланса самоуправления, сможет в течение четырех лет получать софинансирование на все ремонтные работы. Самоуправление обещало оплатить до 50% стоимости ремонтов. Какова ситуация с этим проектом на середину июня?**

На момент выпуска номера правила РД №257 «О порядке, в котором Рижская дума оказывает многоквартирным домам помощь в мероприятиях по улучшению энергоэффективности и реновации» еще не вступили в силу. Они почти два месяца находятся на согласовании у профильного министерства, и пока неизвестно, что высшие чиновники думают о планах столицы.

Однако Рижское энергетическое агентство уже провело информаци-

онную встречу, на которой выяснило мнение самих жильцов о новом проекте. Активисты из числа собственников квартир высказались однозначно: «Поддержка самоуправления в проведении ремонтов нужна, и рижане ее очень ждут!»

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](mailto:info@rigaa.lv) или по телефону **25603289**.

Во многих домах Риги жители задумались о создании товарищества собственников квартир, чтобы впоследствии перенять право управления домом и участвовать в программе. Напомним, что для этого квартирномуладельцам необходимо сойтись на общее собрание, принять решение о создании товарищества и утвердить его устав.

Самое сложное из этого – правильно составить устав. Для того, чтобы облегчить задачу, сегодня мы публикуем классический образец устава для товарищества собственников квартир. Ищите информацию на стр. 10. **В**

Портал  
Рижской ассоциации управляющих

**www.RigAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto: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. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
  - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр *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 17 августа**

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](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# ПОРА РЕМОНТИРОВАТЬ БАЛКОНЫ. И НЕ ТОЛЬКО БАЛКОНЫ...

## Правда ли, что жильцам будут выставлять принудительные счета за ремонтные работы? Разбираемся, откуда взялась шумиха!

А. ШЕВЧЕНКО

**Жители Латвии встревожены: прошел слух, будто с 2018 года домоуправления будут включать в наши квартирные счета не только расходы на обслуживание, но и накопления на все ремонты, какие только им заблагорассудится. И жители якобы не смогут отказать от плана управляющего, даже если он за один год решит получить с них деньги и на новую крышу, и на утепление, и на ремонт балконов. Что происходит на самом деле?**

### Новые правила уже приняты

В середине июля Кабинет министров принял новые правила «Правила о подсчете платы за обслуживание и управление жилым домом». Этот документ будет действовать вместо аналогичных, но уже устаревших правил № 1014. Если коротко – в Латвии действительно появились новые условия игры, по которым управляющий может рассчитывать плату для жителей. Но чем эта игра будет отличаться от прежней, уже нам знакомой?

### Что изменится для жителей?

О том, что Министерство экономики планирует ввести в коммунальную сферу такое понятие, как обязательные платежи жителей, было известно уже в 2016 году, когда Сейм принял поправки к Закону об управлении. Тогда-то в этом законе и появилось впервые неясное понятие «обязательных накоплений на ремонт». Однако директор департамента жилищной политики Министерства экономики Мартиньш Аудерс сразу заявил нашей газете, что для жителей практически ничего не изменится:

– Мы только заново закрепили в нормативных актах понятие, которое и так существует в действующих правилах № 1014!

### Ремонта просят 1000 домов в Риге

Однако теперь с принятием правил, которые должны заменить устаревшие правила № 1014, в обществе снова поднялось волнение. Журналисты заговорили о том, что жителей принудят платить за ремонт балконов. «На данный момент в Риге насчитыва-

ется порядка 1000 многоквартирных домов с балконами в опасном состоянии. В основном это здания, построенные в 70-х и 80-х годах прошлого века. Согласно новым правилам, домоуправление будет обязано взимать с жильцов плату за ремонт. Причем, если сейчас для проведения крупного ремонта в доме нужно согласие 2/3 жильцов, то после вступления нововведений в силу этого больше не потребуются», сообщает портал *lsm.lv*.

По данным за 2016 год, реновация одного балкона стоит от 600 до 2500 евро, причем расходы равномерно распределяются между всеми владельцами квартир дома (то есть платить должны и те жильцы, в квартирах которых балконов нет). В среднем же ремонт и восстановление балконов одного дома обходилось всем собственникам в 10000 евро и более.

### Что изменится?

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

Директор департамента жилищной политики Министерства экономики **Мартиньш Аудерс** о поправках к Закону об управлении

### Главное слово за управляющим

Так почему при прежних правилах Кабинета министров жители могли отказать от ремонта предаварийного балкона? Секрет прост: домоуправления позволяли владельцам квартир созывать общие собрания и голосовать за отказ от ремонтов.

Теперь же в правилах Кабинета министров будет четко сказано: при составлении сметы на квартплату в

следующем году управляющий должен предусмотреть и накопления жителей на обязательные ремонтные работы. Если управляющий в ходе визуального осмотра или технического обследования констатировал, что у дома крошится карниз, по фасаду пошли трещины, течет крыша, а балконы потеряли прочность, то он обязан выставлять жителям счета, в которых предусмотрены взносы на проведение необходимых ремонтных работ в будущем. Если дом совсем плох, то жителям, разумеется, надо будет делать крупные взносы в накопительный фонд.

### Два варианта развития событий

Но что, если у большинства жителей нет денег и желания отремонтировать дом? В новых правилах Кабинета говорится, что в таком случае владельцы квартир должны перенять управление общей собственностью, а вместе с ним и ответственность за сохранение дома. Конечно, после перенятия не обязательно управлять домом самим, можно перезаключить договор со старым управляющим. Но при таком раскладе уже сами собственники жилья будут решать, какие ремонты проводить в доме и когда.

Что делать, если управляющий запланировал в доме масштабные ремонтные работы и предупредил, что с Нового года ваши счета увеличатся, а недовольных в доме недостаточно, чтобы оспорить это решение? В этом случае платить за ремонты придется всем – и согласным жителям, и протестующим. А если вы начнете демонстративно игнорировать счета,

домоуправ очень скоро подаст в суд и продаст вашу квартиру с аукциона. Согласитесь, доводить конфликт до таких крайностей было бы неразумно, тем более, что закон на стороне управляющего.

### А чего добивается Кабмин?

Есть в этой ситуации одно утешение. Наши власти сделали все, чтобы рынком управления жильем в Латвии двигала конкуренция. Если владельцы квартир конкретного дома недовольны своим управляющим, они могут сегодня же провести общее собрание и перейти к другому домоуправлению. Это обязывает управдомов искать компромисс с владельцами квартир и не навязывать им неподъемную плату. По этой причине не исключено, что управляющие ради сохранения репутации вообще проигнорируют жесточенные требования правил Ка-

бинета министров и повышать счета не станут.

Но может случиться и наоборот: управляющие, обозленные на клиентов, которые постоянно упрекают их в бездействии, используют свое право решать, сколько средств жители должны накапливать на ремонтные работы. А новые правила, напомним, позволяют повышать взносы жителей

### ЦИФРА

**Сегодня, как свидетельствуют данные предприятия *Rīgas patsīvaldnieks*, каждый четвертый дом, в котором необходимо проводить ремонтные работы балконов, от них отказывается – собрать необходимо количество голосов владельцев квартир не удается.**

в ремонтный фонд без всяких ограничений (согласитесь, что ремонты нужны практически всем нашим домам, причем самые масштабные).

При таком развитии событий жителям не останется ничего другого, как только перенимать право управления домом. Об этом-то наши власти и мечтают. Возможно, что и жесточенные-то правила приняты в Латвии ради того, чтобы стимулировать создание обществ собственников и избавиться наконец от муниципальной функции управления неперенятыми домами.

### Когда ждать новых счетов?

Итак, подведем итоги. Как сегодня узнать, повысятся ли в вашем доме взносы в накопительный фонд и заставят ли вас в 2018 году отремонтировать балкон, крышу, дорогу, подвал и т.п.? Никак. Об этом управляющие обязаны сообщить владельцам квартир только к 15 октября 2017 года, когда подготовят сметы на обслуживание в следующем году и план ремонтных работ. Когда вы получите такой план, будьте начеку и проверьте, насколько выросли взносы в накопительный фонд, какие работы управдом обещает провести за ваши деньги. Возможно, вы посчитаете накопления слишком большими или вообще ненужными. Тогда действуйте по плану Б: созывайте в доме общее собрание и перенимайте право управления домом, после чего высылайте управляющему свой вариант сметы на обслуживание.

И еще. Если ваш дом уже перенят с баланса государства или самоуправления или если вас исторически обслуживает кооператив, то новые правила Кабинета министров не являются для вас обязательными. **B**

# ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ?

Некоторые управляющие путают жителей, выставляя дополнительные счета за «эксплуатационные расходы» и «текущие ремонты»! Правильно ли это?



Илона МИЛЛЕР

**Насколько правильно ваш управляющий начисляет квартплату, а главное – отражает ее в квартирном счете? В этом вопросе мы разбирались вместе со специалистами Министерства экономики и Рижской ассоциации управляющих.**

## Хитрость или нарушение?

«Добрый день! Нашим домом управляет жилищный кооператив, – написала нам Алина Михалек из Риги. – Мы всегда хвалились перед знакомыми тем, какой у нас хороший управляющий. Пока в других домах плата за обслуживание росла, у нас – стояла на месте. Например, у моей бабушки в доме плата за обслуживание достигла 0,60 евро с квадратного метра ежемесячно. За двухкомнатную квартиру выходит 30 евро только за услуги домоуправления. Зато наш кооператив просит за обслуживание только 0,24 евро с квадратного метра.

Одним словом, мы очень долго гордились тем, какой у нас хозяйственный и нежадный управляющий. Но недавно я всмотрелась в квартирный счет и увидела там дополнительные графы «Эксплуатационные расходы». У бабушки такой позиции в счете нет. Между тем, мы платим за эксплуатационные расходы еще 0,16 евро с квадратного метра.

Читаю дальше и продолжаю удивляться. Следом за эксплуатационными расходами в счете следует графа

«Текущий ремонт» – еще 0,10 евро с квадратного метра в месяц. Тем временем в вашей газете часто пишут, что все эксплуатационные и текущие расходы по содержанию дома должны быть включены в плату за обслуживание. Получается, управляющий искусственно занижает плату за обслуживание, разделяя ее на разные непонятные жителям позиции?»

## Министерство экономики: «Это не запрещено!»

Мы проверили счета разных управляющих и обнаружили, что некоторые действительно указывают в счетах расходы, которые по нормативным актам входят в плату за обслуживание.

Например, в одном счете домоуправление просило у жителей дополнительно заплатить за эксплуатационные расходы, в другой – за содержание коммуникаций, в третьем – за мелкий ремонт. Но имеют ли управляющие право выделять из платы за обслуживание отдельные позиции? И как проверить, не платим ли мы, жители, дважды за одну и ту же услугу?

В Министерстве экономики ответили, что нормативные акты не определяют единого образца для квартирного счета. По этой причине управляющие могут выписывать счета, указывая разные позиции расходов. Главное, чтобы указанные в счете услуги совпадали с теми, которые дом действительно получил от управляющего в соответствии с договором на управление.

## Не все так просто

Однако в Рижской ассоциации управляющих не считают, что все так просто.

– Разберемся в том, что входит в плату за обслуживание, – предлагает председатель ассоциации Игорь Трубка. – Согласно действующим правилам Кабинета министров, она состоит из платы за санитарную уборку дома, техническое обслуживание, административные услуги домоуправления, выполнение аварийных работ и накоплений на ремонтные работы.

Плата за обслуживание может быть назначена самими собственниками на общем собрании или же рассчитана управляющим на основании правил Кабинета министров № 1014.

Однако некоторые управляющие действительно выделяют из платы за обслуживание отдельные позиции. Зачем? Думаю, для того, чтобы не вызвать недовольства жителей слишком высокой ценой на свои услуги. Вот пример: управляющий на общем собрании обещает жителям, что плата за обслуживание будет невелика, всего 0,42 евро с квадратного метра. Но умалчивает, что хочет получить от них еще по 0,25 евро за обслуживание коммуникаций (а эта плата должна быть уже включена в плату за обслуживание).

– Это лукавство управляющего?

– Законом действительно не запрещено стоимость обслуживания разделить на несколько позиций. Но это делает квартплату непрозрачной, непонятной жителям.

– И правда, ведь жители не понимают, какие именно услуги получают за плату за обслуживание, а стоимость каких вынуждены будут оплачивать дополнительно!

– Для того, чтобы разобраться в этом вопросе, жителям необходимо проверить не только квартирный счет, но и смету на обслуживание. Каждый управляющий обязан раз в год предоставить владельцам квартир такую смету. Смета – это расшифровка услуг, которые домоуправление обязуется предоставлять за деньги жите-

лей. Вот берем пример: такие услуги, как техническое обслуживание теплосетей, техническое обслуживание лифта и содержание сигнализации, входят в состав платы за обслуживание, но в квартирном счете могут быть указаны отдельно. В таком случае управляющий в ежегодной смете также обязан четко разделить эти услуги, чтобы жители убедились, что не оплачивают одни и те же услуги дважды.

## За что придут дополнительные счета?

– Сегодня многие дома меняют управляющего и выбирают, как правило, домоуправление, предложившее самую низкую стоимость обслуживания. Но потом оказывается, что цена низкая, потому что управляющий «забыл» включить в нее плату за текущие ремонты и теперь жителям надо любой ремонт оплачивать дополнительно. Не нарушение ли это?

– В своей практике управляющего я сталкивался с жителями перенятых домов, которые на общем собрании сами просили исключить плату за аварийные работы из ежемесячной платы за обслуживание: «В нашем доме давно не было аварий, нам это не надо!» Если позиция ремонтных работ исключена из сметы управляющего, то в случае аварии управляющий обязан провести ремонт и выставить владельцам квартир дополнительные счета.

– Жители это понимают?

– Хороший управляющий обязан проинформировать клиентов о таком порядке. Но проблемы бывают не только с аварийными работами. Жители обращались в нашу Рижскую ассоциацию управляющих с вопросами по другим позициям квартирных счетов. Иногда управляющие выставляют владельцам квартир дополнительные счета за юридические услуги. Это неправильно.

– Почему?

– Административные услуги домоуправления, в том числе услуги юристов, должны быть обеспечены дому в счет платы за обслуживание. Управляющий обязан спрогнозировать эти траты заранее. Если управляющий не включил работу юристов в плату за обслуживание, это значит, что он искусственно занижает вашу квартплату. Когда в доме появятся должники, такой управляющий скажет владельцам квартир: «Если хотите, чтобы мы подали в суд, платите дополнительно».

– Это обман?

– Я бы назвал это подтасовкой фактов. Также некоторые товарищества вообще не предусматривают для жителей плату за техническое содержание коммуникаций. Управляющий говорит: «Я буду работать в вашем доме за 200 евро в месяц, а остальную часть квартплаты вы будете копить на ремонты». Жители, конечно, радуются, потому что при таком положении вещей могут откладывать на ремонты по 0,20–0,30 евро с квадратного метра ежемесячно. Но управляющий не предупреждает о том, что эти накопления не будут неприкосновенными. Именно из этого фонда он собирается проводить в доме мелкие технические работы. Мы видели случаи, когда в результате такого некорректного сотрудничества жители вообще не могли накопить средства на крупные ремонтные работы – все уходило на ежедневное содержание дома.

## Как защищаться жителям?

– А как должен действовать управляющий, чтобы корректно информировать владельцев квартир?

– Он должен указать, какой будет полная плата за обслуживание дома. Например, владелец квартиры должен понимать, что каждый месяц станет платить по 0,60 евро с квадратного метра, из которых 0,10 евро будет уходить на зарплату управляющего, 0,15 евро – на оплату дворника, 0,20 евро – на техническое обслуживание дома и аварийные работы, а еще 0,15 евро – в реальный накопительный фонд, которым управляющий сможет распорядиться только по решению собственников жилья.

– На что надо обращать внимание, когда управляющий предлагает проект платы за обслуживание?

– Владельцам квартир необходимо не только выслушать устное предложение управляющего, но и затребовать письменную смету и проверить, какие именно услуги они будут получать за свою ежемесячную квартплату. Требуйте, чтобы управляющий включил все необходимые работы в плату за обслуживание и подсчитал, какими будут ежемесячные платежи жителей. Также при заключении договора с управляющим разумно указать, что ремонтные накопления в доме можно тратить только по решению общности собственников квартир или правления товарищества. **В**

# КЛУМБА РАССОРИЛА С

## Почему в теплое время года во дворах многоквартирных домов возникают «сезонные» конфликты?

Марина МАТРОНИНА

**Кто-то хочет летней ночью веселиться во дворе до утра, а кому-то утром рано вставать на работу. Кто-то создает вокруг красоту, сажая цветы, а кое-кто эти цветы срывает и уносит к себе домой. А какой-то чужак и вовсе решил под окнами посадить картошку. На что имеют право жители многоквартирных домов? И как отстоять свои права?**

### Конфликт на клумбе

«Я живу в Пурвциемсе, в июле мне исполнится 93 года. К сожалению, у меня имеется целый букет болезней, иногда я даже за продуктами до магазина пройти не могу, мне помогают хорошие люди. Но, несмотря на все это, я стараюсь вокруг себя создавать красоту, в частности, сажаю цветы под окнами моего дома. С февраля по май я выращиваю у себя в однокомнатной квартире дорогостоящую рассаду, а затем высаживаю цветы на улицу. На моей клумбе сейчас цветут тюльпаны. Люди идут мимо них, хвалят красоту. А вот одна женщина все время рвет цветы и тут же бросает. Зачем? А просто так! Ей не жалко погубить то, что создали чужие руки. И защиты от этой женщины нет никакой, ни соседи, ни полиция мне не помогут!»

Вот с такой жалобой и надеждой на помощь обратилась в редакцию наша читательница. Мы думаем, что ни один нормальный человек в здравом уме не будет просто так рвать красивые цветы и тут же бросать их. Урон клумбе наносит или психически неуравновешенная женщина, или причина кроется в чем-то другом. Возможно, там имеется уже далеко зашедший конфликт между двумя соседками, причина которого вовсе не в цветах. А возможно – именно в цветах. Ключевые слова в этом письме: «На МОЕЙ клумбе». Обе женщины – жительницы одного дома. Значит, земля у дома принадлежит обеим на равных основаниях. А может, вторая соседка тоже хочет на этом месте разбить свою клумбу и сажать там то, что нравится ей? Кто же прав?

### Читайте закон о квартирной собственности!

– При общей приватизации жилья каждый собственник квартиры получил в свое владение квартирную собственность и идеальные части объектов общего использования, – поясняет Ингрида Мутьяню, начальник Управления обслуживания департамента жилья и среды Рижской думы. (Одна из задач этого подразделения – предоставление консультаций по вопросам обслуживания и управления жилыми домами.) – Объектами общего пользования считаются лестничные клетки, подвал, чердак, лифты и прилегающая к дому территория. У каждого дома есть свой земельный участок, и эта земля находится в частной собственности всех владельцев квартир. Хозяину отдельной квартиры принадлежит идеальная (условная) часть этой площади. Мы не можем фактически отметить «свой» кусок земли и делать там, что нам хочется. По этой причине в многоквартирном доме нужно соблюдать условия Закона о квартирной собственности. А закон гласит, что действия с объектами общего пользования возможны только в соответствии с решением собственников квартир.

Хотя закон написан, в реальной жизни нередко жильцы первых этажей воспринимают землю под окнами как свою собственную. Ну и что, что надо мной еще девять квартир? Они-то наверху, а я ближе всех к земле. Да и почему бы не засадить кусок палисадника, чтобы никто не мог подойти к моим окнам? Кто-то цветы там сажает, а кто-то и кусты крыжовника,

да еще огораживает «свою» землю и следит, чтобы никто не смел ягоды рвать.

– Даже если вы живете на первом этаже, земля под вашими окнами не ваша личная, – поясняет Ингрида Мутьяню. – Вопрос озеленения возле жилого дома по правилам зависит от всех собственников квартир.

Получается, что если в доме есть инициативная бабушка, она может предлагать свой вариант клумбы. Никто не возражает? Чудесно! Но если хоть у одного соседа есть возражения, то придется выполнить все требования закона.

– А по закону для того, чтобы проводить какие-то работы по озеленению или благоустройству, сначала нужно устроить голосование, на котором большинство собственников квартир должно дать бабушке такие полномочия. Причем эти работы нужно согласовать с управляющим жилым домом. Если вы хотите сажать у дома деревья, то в таких случаях еще нужно обратиться в Управление среды местного самоуправления и получить там согласие. Потому что деревья в городе – это объекты, которые защищаются. Нельзя просто так спилить дерево. И нельзя просто так его посадить.

### Хочешь посадить дерево? Согласуй!

Казалось бы, что плохого в том, что какой-то энтузиаст в доме посадит дерево без согласования с Управлением среды? Но на деле вред может быть.

– Дерево через десять лет вырастет до третьего, а то и до четвертого этажа и закроет свет жильцам этих квартир, – объясняет Ингрида Мутьяню. – Кроме того, когда сажаете дерево, всегда нужно помнить, что у него большие корни, и они портят фундамент. Близко посаженное дерево – это и сырость на фасаде. Для того, чтобы от посадки не было неприятностей, вначале собственники квартир должны принять общее решение, потом нарисовать проект благоустройства прилегающей территории и

согласовать его в Управлении среды. Копию следует отдать управляющему домом (например, в *Rīgas namu pārvaldnieks*).

Многие рижане еще помнят, что в советское время никаких согласований не требовалось. Соседи радостно выходили на субботник и потом гордились, что возле дома насажали кучу деревьев. Некоторые до сих пор уверены, что так и надо. Мало кто задается вопросом: «Если я посажу дерево без согласования, что будет происходить со мной и с этим деревом дальше?»

Пока оно небольшое и никому не мешает, особых проблем нет. Но как только оно вырастает до такой степени, что отбрасывает тень в квартиры первого этажа, собственники квартир, которые живут в тени, начинают жаловаться. Происходит разбирательство, и тут оказывается, что по плану там никакого дерева не должно быть. Того, кто это самовольное действие осуществил, обяжут ликвидировать последствия.

Правда, пока дерево вырастет, пройдет года два. Срок давности по административным нарушениям истечет, и «злостного озеленителя» вряд ли удастся заставить его спилить. Тогда, если будет много жалоб, дерево ликвидирует управляющий за счет накоплений дома. Как видите, не надо сажать деревья бездумно без согласования.

### С соседями надо договариваться

Вернемся к нашей клумбе. Неужели, если какой-то энтузиаст все красиво сделает без согласований с соседями – тут цветочки посадит, там небольшие кусты – его могут заставить все убрать?

– В том, что люди сажают цветы, делают какие-то клумбы, ничего плохого нет, – рассуждает руководительница Управления обслуживания департамента жилья и среды РД. – Красота у дома – это даже хорошо. Такие клумбы согласовывать не надо. Но посмотрите сами на данную ситуацию с двумя женщинами: одна хочет цветы, другая категорически против. Получается конфликт. Для того, чтобы избежать споров и разбирательств, бабушке было бы неплохо согласовать свои намерения с ближайшими соседями. Пройдитесь по квартирам, сообщите их хозяевам, что вы хотите разбить клумбу, спросите, не против ли они.

Конфликты между собственниками относительно того, как распоряжаться общим имуществом, не так уж и

### Департамент жилья и среды Рижской думы

Адрес: ул. Бривибас, 49/53, LV-1010, Рига

Прием посетителей: 5-й этаж, 501-й и 503-й кабинеты

Телефоны: 67012509, 67105683, 67012540, 67012475

редки. Как нам рассказала представительница *Rīgas namu pārvaldnieks* Санта Валуома, в крупнейшее домоуправление столицы тоже обращаются жильцы находящихся под управлением *RNP* многоквартирных домов с жалобами на соседней. Но для всех у управляющего ответ один – жильцов отсылают к Закону о квартирной собственности.

– По закону владелец одной квартиры не может единолично принимать решения за весь дом. Например, жилец первой квартиры на первом этаже сажает под окнами свои любимые цветы, а у жильца второй квартиры на них аллергия, а эстету из третьей квартиры вообще не нравятся эти лютики. Так что разных мнений бывает много, и собственникам квартир надо договариваться между собой. Если они решат благоустроить территорию, то могут сделать это сами или дать задание управляющему. Но если они не могут договориться – одним эта идея нравится, другим нет, одним хочется, другим нет – то мы как управляющие не можем влиять ни на одних, ни на других, – говорит Санта Валуома.

### Безумные идеи и их последствия

– А могу я под своими окнами огурцы посадить или картошку? – задаю я провокационный вопрос Ингриде Мутьяню.

– Наши люди делают все, что только ни придумают. Но в принципе, такого права у вас нет.

– Значит, если остальные жильцы начнут таскать мои огурцы, я не смогу на них пожаловаться в полицию?

– Не сможете, – улыбается соседница. – И зачем вам сажать картошку под окнами, если у нас в Риге можно получить в аренду участок под огород?

– Да-да, про такую возможность мы недавно рассказывали своим читателям. Еще, бывает, бабушки устраивают под своими окнами кошачьи домики или столовые для бездомных собак.

– Это можно делать только по решению большинства собственников квартир.

### Практические советы тем цветоводам, которые страдают от вандалов

- Посадить то, что не цветет или цветет невзрачно.
- Сделать небольшой заборчик, он действует магическим образом.
- Посадить со стороны тротуара колючие кусты, типа шиповника. Не каждый захочет через них продирается ради того, чтобы сорвать цветок.
- Сделать табличку. Вот вариант: клумба заговорена какой-то бабкой и всякий, кто посягнет, будет наказан высшими силами. Другой вариант: написать что-то предельно вежливое, например: «Радует глаз, сделано для вас».
- Если вы живете высоко, разместите хотя бы один ящик с цветами на балконе. Это здорово украсит наш город.

# ОСЕДЕЙ

– Допустим, такая бабушка не заручилась решением большинства собственников квартир, просто ей кошечек жалко. У нее под окнами валяется рыба, пищевые отходы, кроме кошечек там веселятся по ночам и крысы...

– А это уже антисанитария. Многие собственники квартир обращаются в Управление среды нашего департамента с подобными жалобами. Бабушка подкармливает кошечку, но не задумывается о том, что та два раза в год может принести по пять котят. И уже целая колония. Ну, и кому это нужно?

– Что будет, если соседи пожалуются в Управление среды?

– В этом управлении есть программа по стерилизации бродячих кошек. А бабушке этой будут делать замечания. Если это не помогает, мы обращаемся в полицию самоуправления. Полиция заботится о сохранении общественного порядка. Она может составить протокол.

## Как бороться с вандалами

«Возле нашего дома растут несколько кустов сирени. Растут не сами по себе, конечно. Мы с соседями ездили в питомник и за свои деньги покупали саженцы. Сейчас это уже густые заросли. Но каждый год помимо радости нас поджидают и огорчения. Прохожие буквально через одного не преминут сорвать ветку цветущей сирени и унести с собой. На мои замечания часто слышу в ответ, что сирень надо ломать, тогда она лучше цветет на следующий год. Люди, раз мы ее посадили, то, наверное, не для того, чтобы кто-то забирал цветы себе! Если мы сочтем нужным обламывать соцветия, то сделаем это без вашей помощи! Но сейчас я хочу спросить вот о чем: как нам защитить свою собственность?»

Это еще одно сезонное письмо из нашей редакционной почты. Здесь

жильцы все сделали по правилам – приняли решение большинством голосов, за свои деньги благоустроили территорию возле дома, поэтому «свои» ничего не рвут и не ломают. Но беда с «чужими». Как найти на них управу?

– Для этого у нас есть муниципальная полиция, – отвечает Ингрида Мутьянка. – Даже если вы посадили эту сирень без согласования с большинством собственников квартир, все равно жаловаться в полицию на вандалов нужно, потому что это уже нарушение общественного порядка. Дерево или куст растет не для того, чтобы его ломали.

Кстати, закон даже не запрещает огородить территорию вокруг дома. И это может сделать по заказу собственников домоуправление. А можно нанять самим кого-то. Главное, получить согласование в строительной управе. Однако тут нужно смотреть на конкретную ситуацию: возможно ли вообще по нормам вокруг данного многоэтажного дома построить заграждение, нет ли там сквозного проезда, который нельзя закрывать.

А вот маленький декоративный заборчик вокруг палисадников никому помешать не может. Но визуально он отделяет зеленую зону от тротуара и психологически это уже останавливает прохожих, которые не задумывались раньше, что посаженное тут может кому-то принадлежать.

## У полиции тоже летний сезон

Следующее письмо снова о территории возле дома. «Я живу на первом этаже, моя квартира выходит окнами в сторону подъезда. Начинается лето, детям, которые никуда не уехали на отдых, негде играть. Они облюбовали дерево под моими окнами и там тусуются. Особенно мучителен монотонный стук мячом по асфальту. Когда я накричал на детей, родители встали на их защиту, мол, земля у



дома общая. Но почему-то родители этих детей не оборудовали баскетбольное кольцо под своими окнами, они прикрепили его на дерево возле моей квартиры. Я пожилой и больной человек, мне нужен покой. Что мне делать, чтобы защитить свое право на спокойную жизнь?»

– У нас таких жалоб довольно много, – комментирует Ингрида Мутьянка. – Особенно жалуются старые люди, потому что они восприимчивы к такому бытовому шуму. Летом, конечно, хочется открыть окно, и тогда шум слышнее вдвойне. Пишут заявления в наш департамент, пишут заявления управляющему. Но такая ситуация трактуется как нарушение общественного порядка, и с подобными жалобами нужно обращаться в муниципальную полицию.

Представитель полиции Рижского самоуправления Том Садовскис рассказал, что в теплое время года у полиции добавляются специфические сезонные заботы. Прежде всего, стирается грань между ночью и днем – в узких улочках Вецриги и рижане, и гости столицы могут гулять всю ночь до утра. Также летом с началом купального сезона надо дополнительно следить за порядком возле водоемов. Многие до сих пор не знают, что на пляжах и в парках нельзя курить и распивать алкоголь.

Что касается спальных районов, то там в последнее время появился свой

топ жалоб от жильцов. Прежде всего, по поводу шашлыков. Жарить шашлык во дворе не запрещено. Но как-то закономерно, что сразу же к шашлыку появляются пиво и что покрепче. Шумные пьяные компании нарушают покой остальных жителей дома. И все заканчивается вызовом во двор муниципальной полиции.

Если кто-то думает, что нельзя шуметь только пьяным компаниям и только после 23 часов вечера, то ошибается. Если вокруг никого нет, шумите хоть за полночь. Но нарушать покой жителей нельзя никому в любое время суток. Ранним утром и в полдень у кого-то могут спать маленькие дети, кто-то работает в ночную смену и отдыхает днем, кто-то болен и нуждается в тишине. Если нарушитель спокойствия действительно слишком шумит, у жителей есть право вызвать полицию в любое время суток.

– Мы каждый случай оцениваем на месте, – говорит Том Садовскис. – Если молодежь не сильно шумит, никаких существенных нарушений не допускает, полиция делает предупреждение. Мы объясняем компании, что каких-то соседей они тревожат, и призываем вести себя немного потише. Если шум продолжается и после предупреждения, то на втором вызове мы можем составить протокол об административном нарушении (что, как известно, влечет за собой штраф. – Прим. ред.).

Однако Том Садовскис призывает нас, прежде чем вызывать стражей порядка, поговорить с теми, кто нарушает ваш покой. Очень часто эти люди не знают, что они своим шумом кого-то беспокоят, особенно днем.

– Прошлым летом у нас был вызов в район частной застройки по поводу того, что в семь утра очень громко гудит газонокосилка. Мы приехали, переговорили с обеими сторонами, и оказалось, что сосед, косивший газон, не знал, что рядом живет семья с маленьким ребенком, которую очень важно не беспокоить в это время. Но эти люди даже не попытались поговорить с соседом, они сразу вызвали полицию. Сосед перед ними извинился, и они договорились о времени, когда можно косить.

А как все-таки обстоят дела с вандализмом? Будет ли полиция реагировать на вызов, если кто-то позвонит и пожалуется, что под окнами ломают кусты сирени или рвут цветы?

– Тут тоже все зависит от ситуации, при каких обстоятельствах что-то происходит. Если жильцы обустроили возле дома клумбу или посадили кусты, а кто-то их ломает, то в этом случае вызов полиции будет обоснованным. А мы уже на месте смотрим, чем мы можем помочь. Каждый случай оценивается индивидуально – есть ли основания начинать дело об административном нарушении или нет, – заключил Том Садовскис. **В**

Акciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

www.rna.lv

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**

# ТОВАРИЩЕСТВО «ПОТЕР

## Что случится с долгами и накоплениями вашего дома, если вы решите поменять управляющего?

Лиене ВАРГА

**Что происходит с накоплениями и долгами владельцев квартир, когда они принимают решение о смене домоуправления? Разбираемся в этом на реальном примере дома в Риге.**

### Плохие новости для товарищества

В доме по ул. Калнциема, 48 расположена 31 квартира. Зимой 2017 года владельцы квартир этого дома окончательно решили перейти на самоуправление: создали товарищество, переняли дом с баланса Рижской думы и отказались от услуг муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Теперь домом управляет товарищество собственников, – рассказала Инара, одна из активистов дома.

Однако новая жизнь для собственников квартир по ул. Калнциема, 48 началась с трудностей. Товариществу собственников предстояло перезаключить договора со всеми поставщиками услуг – предприятиями *Rīgas ūdens*, *Rīgas siltums*, оператором по обслуживанию отходов и проч.

– Мы пришли в *Rīgas siltums* и получили проект договора. На общем собрании решили внести в него кое-какие поправки. Однако тут оказалось, что договор с *Rīgas siltums* мы перезаключить не можем. Причина простая: прежний управляющий не оплатил последний счет за февраль, – говорит Инара.

### Где деньги?

Члены товарищества собственников с ул. Калнциема, разумеется, кинулись в *Rīgas namu pārvaldnieks*: «Куда пропали наши деньги, уплаченные за тепло?» А чтобы не быть голословными, собрали все квитанции за февраль. По счетам и чекам видно, что за тепло владельцы квартир рассчитались чуть ли не 100%. То есть на счет домоуправления деньги были перечислены, а до *Rīgas siltums* не дошли.

– Сумма приличная! – переживают жильцы. – Общий счет за тепло превысил 3000 евро, домоуправление перечислило только 600 евро. В результате за домом числится долг в размере 2500 евро.

Представители *Rīgas siltums* на переговорах с товариществом заняли твердую позицию: или жители полностью расплачиваются за тепло, полученное при старом управляющем, или им перекроют горячую воду.

– Не понимаю, – пожимает плечами Инара, – вот счета за февраль – жителями все оплачено. Куда управляющий дел наши средства? Почему мы сегодня должны повторно оплачивать услугу, за которую уже внесли деньги?

Возмущение владельцев квартир очень даже можно понять, поэтому вопросы обиженных рижан мы передали прямо в *Rīgas namu pārvaldnieks*. Представители домоуправления согласились на встречу без колебаний и сразу. Из одного этого можно было понять, что *Rīgas namu pārvaldnieks* чувствует за собой железную правоту...

### Две квартиры испортили статистику

Санта Валуома, представитель *Rīgas namu pārvaldnieks*, сразу процитировала Закон об управлении жилыми домами:

**«Многие наши клиенты считают само собой разумеющимся, что в их доме постоянно работает канализация, поступает вода и тепло. Однако за этим стоит большая работа *Rīgas namu pārvaldnieks*. Домоуправление и правда целиком рассчитывается с поставщиками услуг, несмотря на то, оплатили ли счета сами жители».**

– Управляющий действительно уполномочен заключать договора с поставщиками коммунальных услуг от имени владельцев квартир. Он же должен выписывать жильцам счета за полученные коммунальные услуги, принимать деньги и перечислять их поставщикам – *Rīgas ūdens*, *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и остальным. Но! Управляющий обязан перечислять этим коммунальным предприятиям ровно столько денег, сколько сам он получил от жителей. А за владельцами квартир дома по ул. Калнциема, 48 числится долг за все коммунальные услуги.

– Но жители говорят, что в феврале они полностью рассчитались за тепло!

– То, что собственники квартир собрали счета за последний месяц и убедились, что за этот период все квартиры расплатились в 100-процентном объеме, не показатель. Одна или две квартиры могли задолжать за услуги в прошлом месяце или в другое время. Приведу пример: если в доме 10 квартир, из которых за отопление заплатили владельцы только восьми квартир, то управляющий перечислит поставщику только сумму, полученную от жителей. Долг двух квартир останется за домом. Именно так произошло и по адресу ул. Калнциема, 48.

### Домоуправление платит из своих резервов?

– Однако в январе ваше предприятие почему-то не вспоминало о старых долгах жителей этого дома! *Rīgas namu pārvaldnieks* полностью оплатил счет этого дома за тепло, полученное в январе.

– Знаете, многие наши клиенты считают само собой разумеющимся, что в их доме постоянно работает

жители не страдали из-за долгов соседей.

– Получается, домоуправление использует свои резервы, чтобы оплатить все счета за тепло и воду вместо должников?

– Можно это и так назвать. Но если дом принимает решение сменить управляющего, *Rīgas namu pārvaldnieks* сразу снимает с себя заботу о должниках. Жители принимают решение самостоятельно обслуживать дом и должны понимать, что принимают также всю ответственность за своевременную оплату общедомовых счетов (и за последствия, которые влечет накопление долгов за тепло и воду). Это не значит, конечно, что честные люди должны платить за должников. Но дом является общей собственностью всех квартировладельцев, поэтому, если одна-две квартиры серьезно задолжали, поставщик отключит тепло всему дому. В такой момент проблема одного неплательщика становится проблемой всего дома.

– В доме по ул. Калнциема, 48 *Rīgas namu pārvaldnieks* не оплатил счет за отопление на сумму 2576 евро. Скажите, именно столько задолжали за тепло неплательщики, которые имеются в доме?

– Да, это так. Причем в эту сумму не вошли долги неплательщиков за остальные коммунальные услуги – вывоз мусора, техническое обслуживание, водоснабжение и т.п.

### Перед сменой управляющего – отчет!

– В письменном ответе жителям вы сообщаете, что будете готовить углубленную финансовую проверку дома. Скажите, проверка закончена?

– Мы вообще не информированы о такой проверке, – говорит юрист *Rīgas namu pārvaldnieks* Инесе Робежниеце. – Возможно, в ответе имелся ввиду обзор доходов и расходов дома, который мы в обязательном порядке выдаем представителям жильцов при смене управляющего. Если жители сомневаются в цифрах, приведенных в таком отчете, они могут обращаться к нам за дополнительной информацией.

### Что будет с должниками после перехода?

– В доме по ул. Калнциема, 48 два должника. Будет ли *Rīgas*



*namu pārvaldnieks* и в будущем работать с этими квартировладельцами, чтобы добиться оплаты коммунального долга?

– Да, в отношении обоих квартировладельцев уже ведется работа. Иск против крупного неплательщика мы подали в суд в 2015 году и получили решение о взыскании долга. Дело передано судебному исполнителю. Вопрос только в том, как быстро судебный исполнитель сможет взыскать долг. Дело против второго должника по этому адресу уже находится в суде.

– Следовательно, несмотря на то, что теперь у дома новый управляющий, общество собственников, *Rīgas namu pārvaldnieks* продолжит взыскивать долги, накопленные жителями в прошлом?

– Мы уже начали этим заниматься, – подтверждает Инесе Робежниеце. – Если дом меняет управляющего, то прежнее домоуправление продолжает взыскивать долги, накопившиеся у жителей за минувший период. В отдельных случаях мы предлагали новым управляющим вместе с накоплениями дома перенимать и право взыскания старых долгов жителей. Но это связано с дополнительными расходами для нового управляющего, а значит, и для собственников квартир, поэтому они не соглашались, говоря попросту, выкупить у нас старые долги.

– Что произойдет, если *Rīgas namu pārvaldnieks* взыщет старые долги жителей?

– Мы расплатимся с поставщиками услуг, – утверждает Санта Валуома.

– Но ведь товарищество, которое не хочет сидеть без горячей воды, к тому времени уже расплатится по долгам соседей с *Rīgas siltums*.

– Если к тому времени товарищество за счет резервов расплатится

# «ЯЛО» ДЕНЬГИ



с поставщиком, мы все равно перечислим деньги *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и проч. В результате за домом образуется переплата и очередной счет жителей за тепло или воду будет меньше. Но сейчас мы уходим в область предположений. Дело в том, что срок взыскания долга по решению суда – десять лет. Остается вероятность, что судебный исполнитель вообще не сможет взыскать эти деньги в полном объеме.

– Как так?

– Например, должник объявит себя банкротом.

– Значит, жители должны смириться с тем, что сегодня они должны оплатить долги соседям перед поставщиками, а завтра (в самом неблагоприятном случае) не получат вложенные средства обратно?

– Такие примеры бывали. Во время кризиса наше предприятие переняло один дом на Саркандугаве, прежний управляющий которого, получив деньги жителей за коммунальные услуги, обанкротился и не перечислил средства поставщикам. В результате всем владельцам квартир пришлось оплатить счета по второму разу, чтобы и дальше получать тепло и воду. Это нечестно, но так происходит.

– Скажите, если бы дом по ул. Калнциема не ушел от *Rīgas namu pārvaldnieks*, то домоуправление оплатило бы февральский счет за тепло полностью?

– Предполагаю, что да, поскольку все предыдущие счета этого дома мы оплачивали целиком, невзирая на долги двух владельцев квартир.

## Покупая квартиру, требуйте справку!

– Прошу подчеркнуть в статье еще один нюанс, связанный с долгами жителей. Когда человек покупает квар-

тиру, то обычно ему все равно, был ли у прежнего владельца долг по коммунальным платежам или нет, – говорит Санта Валуома. – С одной стороны, это правильно, потому что по существующим законам долг «привязан» к человеку, владеющему квартирой в прошлом, а не к самой квартире. Новый хозяин не отвечает по долгам старого владельца. Но с другой стороны, если старый хозяин даже после продажи имущества не сможет расплатиться по счетам, то этот долг продолжит числиться за всем домом. В нормальной ситуации жителям придется этот долг оплатить.

– Может ли покупатель своевременно узнать, какой долг накоплен за всем домом и квартирой?

– По Закону о квартирной собственности он может требовать, чтобы старый владелец квартиры перед заключением договора купли-продажи предоставил справку домоуправления о таких долгах.

**«Управляющий не поддерживает полукриминальные, насильственные методы выбивания долгов. Но если старший по дому пытается воздействовать на должников путем переговоров, то надо признать, что он действует в рамках закона».**

– Как действовать покупателю, если за квартирой, которая ему приглянулась, накоплен старый долг?

– Предположим, квартира стоит 30 000 евро, однако прежний владелец накопил долг в размере 5000 евро. Покупателю следовало бы настаивать, чтобы квартира была продана за 25 000 евро, но с обяза-

тельным условием, что новый хозяин оплатит 5000 старого долга перед домоуправлением. Увы, но сегодня большинство жителей не интересуются старыми долгами дома. Они не понимают, что при покупке квартиры становятся не только собственниками отдельного жилища, но и совладельцами всего дома. А значит – принимают ответственность за общедомовые долги.

## Накопления должны быть неприкосновенны

– Предположим, дом решил поменять управляющего. В доме есть несколько крупных должников, но есть и реальные накопления. Что случится с общим фондом жителей, заберут ли из него деньги для погашения долга нескольких квартир?

– По принципу хорошего управления владельцам квартир следовало бы решать, что делать с этим долгом. Это ненормально, когда жители уходят и требуют у домоуправления: «Накопления вы нам отдайте, а долги оставьте себе!»

– Но ведь сегодня так происходит!

– Да, но все-таки это ненормально.

– Скажите прямо, вы забираете себе часть накоплений жителей, чтобы погасить долги неплательщиков?

– Нет, такого не происходит. Я только хочу сказать, что в идеальной ситуации жители, перенимая управление домом, должны взять на себя ответственность как за накопления дома, так и за долги.

– Сегодня *Rīgas namu pārvaldnieks* действует так, как это предусмотрено законом, – дополняет коллегу Инесе Робейнице. – Если дом отказывается

от наших услуг и выбирает другого управляющего, то мы в течение месяца обязаны передать ему все дела дома и финансы, в том числе и деньги жителей. Конечно, мы можем предлагать владельцам квартир, создавшим приличные накопления, использовать часть фонда на погашение долгов. Но это зависит от решения общего собрания владельцев квартир.

## А если жители задолжали за ремонт?

– В Риге немало домов с отрицательным балансом. Это значит, что у жителей нет накоплений, зато есть долг перед управляющим за работы, выполненные в прошлом. Что происходит с таким домом, если владельцы квартир приняли решение о смене управляющего?

– В законе сказано, что общность владельцев квартир, приняв решение о смене управляющего, обязано считаться с прежним управляющим за все проведенные в доме работы, – утверждает юрист *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Следовательно, при уходе такого дома вы можете выписать каждой квартире приличный счет, который жители обязаны будут оплатить в течение месяца?

– На практике так и происходит.

## «Хотим знать, кто в нашем доме должник!»

– Жители нередко заявляют, что хотели бы знать, кто из соседей накопил долг по коммунальным платежам. Почему *Rīgas namu pārvaldnieks* указывает в счетах общий долг дома, но не сообщает, за какими квартирами этот долг накоплен?

– Мы не имеем права указывать в счетах номера квартир-должников, поскольку по этой информации можно идентифицировать личность конкретного должника, что противоречит Закону о защите личных данных, – отвечает Инесе Робейнице. – Но на нашем предприятии разработан внутренний порядок, который помогает сбалансировать требования Закона о защите данных с правами добросовестных владельцев квартир. Любой владелец квартиры конкретного дома может прийти в участок *Rīgas namu pārvaldnieks*, предъявить документы и под подпись получить информацию о квартирах-должниках. Там не будет имен и фамилий, только номера квартир и суммы долга.

– Такую информацию может получить любой владелец квартиры?

– Да, любой, но только по отношению к должникам, живущим в его доме. Посторонним лицам мы такие сведения не выдаем. Если сам владелец квартиры отсутствует, он может уполномочить другого человека получить такую информацию. Но в таком случае *Rīgas namu pārvaldnieks* потребует нотариально заверенную доверенность.

– Понятно, что владельцы квартир запрашивают информацию не из пустого любопытства, а чтобы «работать» с должниками. Может ли старший по дому ходить по квартирам должников и требовать оплаты счетов?

– Управляющий не поддерживает полукриминальные, насильственные методы выбивания долгов. Но если старший по дому пытается воздействовать на должников путем переговоров, то надо признать, что он действует в рамках закона.

## Почему долги такие большие?

– Почему *Rīgas namu pārvaldnieks* допускает образование больших долгов? Разве не проще подавать на должников в суд, когда они еще не накопили многотысячных долгов?

– Во-первых, мы следим за тем, чтобы долг был соразмерным, – утверждает Санта Валуома. – Скажем, для квартиры с печным отоплением накопить долг в 500 евро – это серьезно. А вот для большого жилья с центральным отоплением и всеми удобствами, да еще зимой 500 евро, это два месячных счета, что не так и страшно. Во-вторых, не всегда обращение в суд прекращает накопление долга. Бывает так, что мы подаем в суд на должника, который не оплатил коммунальные счета на 1000 евро. Пока судимся, долг продолжает расти и через год-два достигает уже 3000 евро. Нам приходится снова подавать в суд – уже на взыскание нового долга по тому же адресу. Не удивляйтесь, у нас действительно есть клиенты, против которых мы ведем по нескольким судам.

– Что же делать, чтобы защитить интересы честных жильцов?

– К каждому случаю мы подходим индивидуально. Например, в каких-то случаях эффективно заключать мировые соглашения о постепенной оплате долга сроком до 18 месяцев. Владельцы квартиры собираются, следуют графику – и возвращают долг. Для дома это лучше, чем суды.

– В этом году *Rīgas namu pārvaldnieks* планирует акцию, в ходе которой должники смогут расплатиться с долгом на условиях полного списания штрафных санкций?

– Пока такая акция не планируется, и мы не хотели бы делать ее регулярной. Некоторые неплательщики стали такими акциями злоупотреблять: годами не платят, а потом приносят всю сумму – мол, штрафные проценты нам все равно простят. Это нечестно по отношению к жителям, которые прилагают все возможные усилия, чтобы оплачивать счета вовремя. **В**

# ОБРАЗЕЦ УСТАВА

## для общества собственников квартир в вашем доме

(устав на латышском языке, годный для регистрации, вы найдете на этой же странице в латышском варианте газеты)

Общества \_\_\_\_\_"

### 1. Название общества.

1. Название общества – " \_\_\_\_\_" (далее – Общество).

### 2. Цели общества.

2. Целями общества является:

- 2.1. обеспечить должное содержание переданного в управление обществу жилого дома в Риге, по улице \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;
- 2.2. обеспечить техническую эксплуатацию и порядок пользования жилыми и общими помещениями переданного в управление обществу жилого дома в Риге, по улице \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;
- 2.3. обеспечить содержание прилегающей территории переданного в управление обществу жилого дома в Риге, по улице \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;
- 2.4. удовлетворять другие нужды членов Общества, которые связаны с использованием квартир и общих помещений жилого дома.
- 2.5. \_\_\_\_\_.

### 3. Срок работы Общества.

3.1. Общество учреждается на неопределенное время.

### 4. Вступление в Общество, выход из него и исключение членов.

4.1. В Общество может вступить любое дееспособное физическое и юридическое лицо или правоправное личное общество, для чего необходимо подать письменную заявку определенной формы. Форму заявку и список прилагаемых документов определяет правление Общества.

4.2. Решение о принятии претендента в товарищество принимает правление Общества. Правление должно рассмотреть заявление во время ближайшего заседания, но не позже, чем через две недели после получения всех необходимых документов. На заседание правления, на котором рассматривают заявление кандидата, нужно пригласить самого кандидата, чтобы дать ему слово для выражения своего мнения. Если кандидат не явился, это не является препятствием для принятия решения. Правление обязано письменно ознакомить кандидата с мотивированным решением в течение недели со дня его принятия.

4.3. Отказ правления кандидат может письменно оспорить на общем собрании общества. Если общее собрание членов товарищества также отклоняет просьбу кандидата, тот считается не принятым в Общество и может подать повторную заявку не раньше, чем через год.

4.4. Член общества может в любое время выйти из Общества, письменно сообщив об этом правлению;

4.5. Члена общества могут исключить решением правления, если:

- 4.5.1. член общества не выполняет решений общего собрания и правления;
- 4.5.2. член общества не выполняет свои обязанности и принятые обязательства;
- 4.5.3. \_\_\_\_\_ (другой вариант).

4.6. Вопрос об исключении члена товарищества правление рассматривает на ближайшем заседании, приглашая исключаемого товарища и позволяя ему высказать свое мнение. Отсутствие исключаемого товарища не является препятствием для принятия решения. Правление обязано письменно предоставить бывшему члену общества мотивированное решение об исключении в течение пяти дней после его принятия (в проекте устава нельзя менять этот срок на больший).

### 5. Права и обязанности членов Общества

5.1. У членов Общества есть следующие права:

- 5.1.1. участвовать в управлении Обществом;
- 5.1.2. получать информацию о работе Общества, в том числе, знакомиться с протоколами, решениями и распоряжениями всех учреждений Общества;
- 5.1.3. участвовать во всех мероприятиях, организованных Обществом, подавать предложения о работе Общества и ее улучшении, защищать свое мнение.

5.2. Обязанности членов Общества:

- 5.2.1. соблюдать устав Общества и выполнять решения общего собрания общества и правления;
- 5.2.2. регулярно платить членские взносы;
- 5.2.3. активно способствовать достижению целей и задач Общества;
- 5.3. Решением собрания или правления можно определить обязательства для члена Общества. При определении для члена общества обязательств, которые отличаются от обязательств других членов, необходимо согласие этого члена.

### 6. Созыв общего собрания общества и принятие решений

6.1. Высшим органом, имеющим право принятия решений, является собрание Общества.

6.2. В собрании Общества имеют право участвовать все члены Общества. Товарищи могут участвовать в собрании только лично.

6.3. Очередное общее собрание Общества созывается раз в год не позже, чем до 31 марта текущего года.

6.4. Внеочередные собрания общества можно созывать по инициативе правления или в случае, если этого письменно требует не меньше, чем 1/10 часть членов Общества с указанием причины созыва.

6.5. Не позже, чем за две недели до созыва собрания, каждому члену высылают письменное приглашение (если в уставе устанавливают более короткий срок для обычных собраний, то включают условие, по которому в случае обсуждения изменений в уставе или правлении или отпуска общества приглашения высылают не позже, чем за две недели до собрания).

6.6. Собрание Общества может принимать решение, если в нем принимают участие больше половины членов (можно определить другой кворум).

6.7. Если собрание членов товарищество не может принимать решения из-за отсутствия кворума, то в течение пяти недель созывается повторное собрание, которое может принимать решения независимо от числа присутствующих членов товарищества – с условием, что на собрании присутствуют хотя бы два члена (это условие менять нельзя).

6.8. Решение собрания Общества считается принятым, если за него проголосует более половины присутствующих членов Общества (нельзя устанавливать тут меньшее число голосов). За решение об изменении устава, прекращение или продолжение деятельности Общества должны проголосовать не менее 2/3 присутствующих членов Общества.

### 7. Исполнительное учреждение

7.1. Исполнительным учреждением Общества является правление, которое состоит из трех (число членов правления можно в каждом доме установить свое) членов правления.

7.2. Члены правления из своего числа выбирают председателя, который организует работу правления.

7.3. Правление имеет право решать все вопросы, которые не входят в эксклюзивную компетенцию общего собрания членов Общества.

7.4. Каждый член правления имеет право отдельно представлять Общество (здесь можно предусмотреть другую форму представительства, например, чтобы представлять Общество могли только все члены правления вместе).

7.5. Член правления выполняет свои обязанности за вознаграждение.

### 8. Ревизор

(Здесь можно предусмотреть другой ревизионный орган, дополнительно указав его структуру и порядок принятия решений)

8.1. Контроль финансовой и хозяйственной деятельности Общества производит ревизор, который был выбран общим собранием на один год.

8.2. Ревизор Общества не может быть членом правления Общества.

8.3. Ревизор:

8.3.1. производит ревизию собственности и финансов Общества;

8.3.2. дает заключение о бюджете и годовом обзоре Общества;

8.3.3. оценивает работу бухгалтерии и делопроизводство Общества;

8.3.4. дает рекомендации по улучшению финансовой и хозяйственной деятельности Общества;

8.4. Ревизор проводит ревизию в срок, установленный на общем собрании Общества, но не реже одного раза в год.

8.5. Собрание членов общества утверждает годовой обзор Общества только после заключения ревизора.

### 9. Членские взносы

9.1. Члены Общества платят членские взносы раз в месяц в размере \_\_\_\_\_ евро.

(В уставе можно предусмотреть и другие условия, которые не противоречат закону)

Учредители (или как минимум два их уполномоченных представителя)

\_\_\_\_\_/расшифровка подписей/

(Если в уже утвержденный и зарегистрированный устав вносятся поправки, их подписывают члены правления в соответствии с пунктом о праве представительства)

# ПРАВИЛА О РАСЧЕТЕ ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

**1.** Правила определяют порядок, в котором управляющий жилым домом:

1.1. составляет смету на содержание и обслуживание жилого дома в календарном году;

1.2. рассчитывает плату за управление и обслуживание жилого дома для владельцев художественных мастерских и нежилых помещений;

1.3. сообщает владельцам квартир о плате за управление жилым домом в календарном году;

1.4. информирует владельцев квартир о затратах, включенных в смету;

1.5. подготавливает для владельцев квартир ежегодный отчет об использовании платы за управление и обслуживание жилого дома.

**2.** Управляющий включает в смету информацию, указанную в 1-м приложении, в том числе:

2.1. платежи за услуги управления, включающие:

2.1.1. обязательные расходы;

2.1.2. плату за услуги по управлению частной собственностью, принадлежащей владельцам квартир;

2.2. платежи за ремонт жилого дома, его восстановление или перестройку (далее – работы по содержанию) в будущие периоды, которые включены в обязательные работы по управлению.

**3.** В смету каждого жилого дома под управлением управляющего включают обязательные расходы, при этом в смете отдельно указывают цену каждой услуги, а также прямые затраты на услугу. Порядок подсчета расходов, включенных в смету, определяет управляющий.

**4.** Стоимость услуги образуется из прямых расходов на услугу, косвенных расходов на услугу и вознаграждения за управление, если оно не указано в смете отдельной позицией.

**5.** Обязательные расходы на ремонт жилого дома, а также платежи за те ремонтные работы в жилом доме, которые входят в число обязательных действий по управлению, включают в смету, если в ходе визуальной проверки или технического обследования выявлены повреждения жилого дома.

**6.** Обязательные расходы на восстановление или перестройку жилого дома, а также платежи за работы по восстановлению или перестройке жилого дома в будущие периоды, которые входят в число обязательных действий по управлению, включают в смету, если в заключении технического обследования сказано, что условием для дальнейшей эксплуатации жилого дома является его восстановление или перестройка.

**7.** Обязательные расходы на восстановление или перестройку жилого дома, а также платежи за восстановление или перестройку жилого дома в будущие периоды, что входит в обязательные действия по управлению домом, управляющий может не включать в смету, если конструкции жилого дома и его элементы находятся в аварийном или предаварийном состоянии и показатели технической эксплуатации дома настолько ухудшились, что для восстановления или перестройки жилого дома не существует экономического обоснования.

**8.** Плату за управление подсчитывают с использованием следующей формулы:

$$P = \frac{1}{12} \times \frac{I+A+U}{PI} \quad \text{Где:}$$

P – плата за управление (евро в месяц за квадратный метр полезной площади дома);

I – расходы на управление в следующем году (евро в год);

A – вознаграждение за управление, если оно не включено в цену оказания обязательных услуг за управление (евро в год);

U – платежи за работы по содержанию дома в будущих периоды, которые входят в число обязательных работ по управлению (евро в год);

PI – полезная площадь жилого дома, указанная в деле о кадастровых замерах жилого дома.

**9.** Если в распоряжении управляющего нет действующего дела о кадастровых замерах жилого дома, то платежи за управление подсчитывают с использованием той же формулы, но полезную площадь дома заменяют на указанную в инвентаризационном деле общую площадь жилого дома, которая уточнена, принимая во внимание коэффициент для площади лоджий – 0,5 и коэффициент для площади балконов и крытых террас – 0,3.

**10.** О платежах за управление в следующем году управляющий письменно сообщает владельцам квартир не позже, чем до 15 октября соответствующего года, в сообщении указывая время и место (например, домашняя страница, информационный стенд), где владелец квартиры может ознакомиться со сметой и с планом работ по содержанию жилого дома (2-е приложение).

**11.** По письменному требованию владельца квартиры управляющий в течение одной недели высылает ему смету и план работ по содержанию дома.

**12.** Если управляющий в соответствии с 7-м пунктом данных правил не включил в смету обязательные расходы на восстановление и перестройку жилого дома (т.е. дом находится в критическом состоянии, его восстановление экономически необоснованно), то одновременно управляющий вместе с сообщением, упомянутым в 10-м пункте данных правил, высылает каждому владельцу квартиры приглашение на общее собрание владельцев квартир. Собрание должно быть созвано в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности, но не раньше, чем через неделю после высылки приглашений.

**13.** Общее собрание владельцев квартир, созванное в соответствии с 12-м пунктом данных правил, может принять решение о/об:

13.1. утверждении плана и подсчетов, подготовленных управляющим;

13.2. включении восстановления или перестройки дома, рекомендуемых в заключении о техническом обследовании, в план работ по содержанию дома и о включении соответствующих расходов в смету;

13.3. о порядке восстановления или перестройки жилого дома, в том числе определив финансирование, время проведения работ и распределение финансирования по годам;

13.4. обеспечении санитарной уборки общих помещений и функционального участка жилого дома без посредства управляющего, в решении предусматривая порядок работ и ответственность владельцев квартир;

13.5. включении в смету стоимости страховки;

13.6. перенятии прав управления жилым домом;

13.7. выборе уполномоченного лица для общения с управляющим.

**14.** Не позже, чем в течение шести недель после дня, указанного в сообщении, подготовленном по требованиям 10-го пункта данных правил, общность владельцев квартир принимает решение об утверждении или отклонении плана ремонтных работ и расчета платы за обслуживание, которые подготовлены управляющим.

**15.** Принимая решение об утверждении или отклонении плана ремонтных работ и расчета платежей в соответствии с 14-м пунктом, общность:

15.1. не может отказаться от обеспечения обязательных работ по управлению;

15.2. не может отказаться от ремонта, восстановления или перестройки жилого дома, включенных в план работ по содержанию жилого дома;

15.3. может принять решение о другой плате за услуги, указав свои предложения для обеспечения работ по управлению (например, другой поставщик услуги или другая методика проведения работ и т.п.);

15.4. может принять решение о другом источнике финансирования для ремонта, восстановления или перестройки жилого дома;

15.5. может принять решение о другом времени ремонта, перестройки или восстановления жилого дома или другом распределении финансирования по годам;

15.6. может принять решение об обеспечении санитарной уборки общих помещений или функционального участка жилого дома без посредства управляющего, при этом определив порядок работ и ответственность владельцев квартир;

15.7. может принять решение о включении платы за страхование дома в смету на обслуживание;

15.8. может принять решение о перенятии права управления жилым домом;

15.9. может выбрать уполномоченного для связи с управляющим.

**16.** Если управляющий не может выполнить решения собрания общности владельцев квартир по пунктам 15.4 и 15.5 данных правил и предоставляет владельцам квартир обоснование, то общность не позже чем в течение двух месяцев со дня получения обоснования принимает решение о перенятии права управления жилым домом.

**17.** Решение общности, упомянутое в 14-м пункте данных правил уполномоченное лицо владельцев квартир предоставляет управляющему в течение недели со дня его принятия.

**18.** План работ по содержанию и расценки на управление, рассчитанные управляющим, вступают в силу с 1 января следующего года или с другого дня, определенного управляющим, если:

18.1. общее собрание, созванное согласно 12-му пункту данных правил, не имело кворума или на нем не было принято никакого решения;

18.2. общность не приняла решение об утверждении плана работ по содержанию и расценок на управление, в срок, упомянутый в 14-м пункте данных правил;

18.3. общность не приняла решение о перенятии права управления жилым домом в срок, упомянутый в 16-м пункте данных правил.

**19.** Управляющий обязан в течение двух недель дать уполномоченному представителю владельцев квартир или самим владельцам квартир ответ о возможности обеспечить выполнение обязательных работ по управлению в соответствии с решением общности. Если общность приняла решение о другом сроке ремонтных работ, восстановления или перестройки дома, управляющий в своем ответе должен сообщить, не ставит ли перенос работ под угрозу дальнейшую эксплуатацию дома.

**20.** Если управляющий отклонил предложение общности о другом порядке выполнения обязательных работ по содержанию дома и общность не приняла решение о перенятии права управления домом, то составленный управляющим план работ и расчет платежей за управление вступают в силу с 1 января следующего года или в другой срок, установленный управляющим.

(...)

Жители Риги, которые умеют считать деньги, при ремонте крыш стали выбирать новый материал – полимочевину!

Теперь крыша прослужит в четыре раза дольше!

# НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ОТ BUILDING HOUSE

Лето – горячая пора для ремонтов и замены крыш. Такие работы выполняются одновременно в десятках домах Риги. В этом году компания *Building House* впервые предложила жителям такой гидроизоляционный материал, как полимочевина. Производители гарантируют, что крыша, покрытая полимочевинной, будет защищена от дождя и снега в течении как минимум двадцати лет.

## Первый опыт

Первым полимочевину для кровельных работ выбрал дом по ул. Ростокас, 54 под управлением муниципального предприятия *Rīgas pilsētas pārvaldnieks*. Материал дому доставила компания *Building House*, ее же бригада нанесла полимочевину методом напыления.

– Наша фирма работает с 1998 года. Мы представляем в Балтии производителей материалов – испанский завод *Tecnopol* и сами осуществляем кровельные и гидроизоляционные работы, – рассказал Владислав Антонов, член правления *Building House*.

## Годится для любой крыши!

Испанский завод *Tecnopol* производит немало качественных и экономичных материалов для ремонта крыш. Например, в прошлом году рижане активно выбирали для кровельных работ полиуретан *Desmopol*. Наносится эта мастика просто и быстро, после чего образует на крыше гидроизолирующую мембрану без швов и нахлестов. Владельцы квартир довольны: теперь крыша не только не течет, но и меньше нагревается на солнце, ведь полиуретан, в отличие от рубероида, материал светлый.



Но время идет вперед, и у производителей теперь есть новое решение для ремонта рижских крыш. Это полимочевина, которая также входит в число полиуретановых мастик. Однако новый материал еще надежнее, чем классическая полиуретановая мембрана, и служить он будет дольше. При помощи полимочевины можно починить и защитить от влаги любую крышу, и не только плоскую, но и под наклоном до 45 градусов.

– Полимочевина наносится поверх существующего материала кровли, на любое основание, – объясняет Владислав Антонов. – Перед работами надо только помыть и зачистить крышу.

## А почему не рубероид?

Вы наверняка спросите, почему бы при ремонте плоских крыш на домах советской постройки не пользоваться рубероидом.

– Некоторые управляющие действительно ремонтируют крыши по старинке рубероидом, – говорит Антонов. – Но рубероид не дышит, а если его клеить на бетон, то под материалом образуется конденсат, разрушающий материал такой плоской крыши. Полиуретан же и полимочевина наносятся в горячем виде, в результате мы получаем бесшовную мембрану светлого цвета. Пока покрытие целое, попадание под него воды и образование конденсата исключено.

## И надежно, и недорого

Но не все жители знают о преимуществах новых материалов. Например, пока крышу дома по ул. Ростокас, 54 покрывали полимочевинной, в доме напротив для ремонта использовали рубероид.

### – Возможно, так жителям дешевле?

– Не сказал бы, – говорит Владислав Антонов. – Например, некоторые фирмы Латвии предлагают жителям покрытие крыши рубероидом по цене 20 евро за квадратный метр. В то же время покрытие полиуретаном стоит около 18 евро за квадратный метр, а полимочевинной – около 25 евро.

### – Как дом по ул. Ростокас узнал о новом материале?

– В этом доме некоторое время назад был запланирован ремонт крыши, жители создали нужные накопления. Когда пришло время выбирать строителя для кровельных работ по трехстороннему договору, старший по дому почитал все отзывы о полимочевине и решил, что этот материал для многоэтажки самый выгодный. Полимочевина более твердая и износостойкая, срок ее службы – от 20 лет и больше. Для примера, срок службы рубероида пять лет, полиуретана, не покрытого защитным слоем, тоже пять лет.

## Не страшен даже удар топором

Владельцы квартир по ул. Ростокас, 54 платят за новую кровлю площадью 558 квадратных метров 14 тысяч евро. Они считают, что так сэкономят и на текущих ремонтах, и на очередной замене кровельного покрытия, которая теперь потребует не раньше, чем лет через 25.

– Конечно, жильцы рассматривали и другие варианты – скажем, использовать простой полиуретан. Старший по дому Григорий Будник лично поднимался с нашими специалистами на крышу, которые были покрыты полиуретаном

Если вы планируете ремонт крыши, узнайте о возможностях новых полиуретановых мастик и полимочевины в компании *Building House*. Видеоролик, в котором показано, как полимочевина наносится на кровлю, можно найти по ссылке <https://www.youtube.com/watch?v=1MxY9jY-0rs>.



Подробную информацию обо всех материалах и сертификатах можно посмотреть на сайте [www.tecnopol.lv](http://www.tecnopol.lv).

Офис компании *Building House* находится по адресу: ул. Маскавас, 116, Рига, тел. +371-20555333.

Страница компании на Facebook – <https://www.facebook.com/Tecnopol.lv/?fref=ts>.

больше пяти лет назад. Скажу откровенно, если жители дома при выборе полиуретана сэкономили на дополнительной солнцезащите (два евро за квадратный метр), то через пять лет этот материал показывает первые признаки износа. Скажем, на шапках вентиляционных шахт и в местах соединения это покрытие могут проклевывать птицы. Также его надо с большой осторожностью чистить от снега зимой, потому что полиуретановую мембрану можно порвать.

### – А покрытие из полимочевины птицы не страшны?

– Полимочевине не страшен даже удар топором. Это очень жесткий и прочный материал.

## Текущий ремонт крыши – своими силами

### – А как в таком случае проводят очередной ремонт крыши?

– Полимочевину в принципе не снимают. Если кому-то удалось повредить ее (например, кабельчики протягивали провода и сделали дырку), то старший по дому может с легкостью отремонтировать крышу сам. Для этого он вырезает поврежденный участок мембраны, грунтует поверхность и аккуратно наносит на дырку порцию мастики. Готово!

### – Можно ли наносить полимочевину зимой?

– Нет, мастику наносят при температуре выше +7 градусов, второе условие – сухая погода.

## Как заключить трехсторонний договор?

– Дом по ул. Ростокас, 54 выполнял ремонт крыши по трехстороннему договору, то есть мог самостоятельно выбрать и ма-

териал, и исполнителя работ. Жители других домов могут пойти таким же путем?

– Разумеется! Если жители заинтересованы в том, чтобы сэкономить средства на ремонте и самим его контролировать, то на общем собрании они должны проголосовать за выполнение работ по трехстороннему договору (достаточно 51% голосов собственников). Старший по дому должен выбрать материал, который будет нанесен на крышу при ремонте, выбрать строителей, а затем согласовать выбор с общим собранием собственников квартир. Это требует времени, но вполне доступно. Кстати, мы еще не закончили работы в доме на ул. Ростокас, 54, когда туда уже начали приходить представители других домов – смотрят на новую крышу, задают вопросы.

## В частном доме полимочевина тоже пригодится

### – А может ли хозяин частного дома покрыть свою крышу полимочевинной?

– Хозяин частного дома может купить у нашей компании сырой материал по цене 7 евро за литр. На покрытие квадратного метра площади требуется 1,5–2 литра этого материала. Это будет полимочевина, которую можно самому нанести на шифер, жезь и любое другое кровельное покрытие обычной кистью. На крышах многоквартирных домов мы применяем другой вид полимочевины, который наносится в горячем виде. При этом я советую жителям искать фирмы, которые работают с полимочевинной по адекватной цене. Мне известны случаи, когда кровельщики предлагали нанести полимочевину по цене до 50 евро за квадратный метр (вместе с работой). Мы выполняем эти работы в два раза дешевле. **B**