

Делаем Вместе!

Летний дайджест

ПОЛУЧИТЕ НАСЛЕДСТВО!

Стр. 12

Родной или чужой человек обещает завещать квартиру? Советы нотариуса

ПРОБЛЕМА:

Стр. 6–7

МЕШАЕТ ДЕРЕВО У ДОМА!

Как законно справиться с насаждениями, которые лезут в окно и лишают света?

№8 (108), август 2017

www.vmeste.lv

Самое важное о коммунальных услугах

ЛЕГКО ЛИ СДАТЬ КВАРТИРУ?

Все о том,
как оформить отношения
с нанимателем,
чтобы потом не пожалеть!

Стр. 10–11



ДЕКЛАРИРОВАНИЕ... С ПОДВОХОМ

Читайте, кто может задекларироваться
в вашей квартире
и как поступать, если вы против!

Стр. 4–5

РЕНОВИРОВАТЬ СТАЛО ПРОЩЕ!

Этим летом Кабинет министров принял поправки к программе «Способствовать улучшению энергоэффективности в жилых зданиях». Теперь жителям многоквартирных домов будет проще освоить европейские деньги, предназначенные для утепления недвижимости.

Напомним, что в 2017 году в Латвии начала действовать очередная программа по софинансированию реновации жилья из европейских фондов. Жители при помощи финансового учреждения *Altum* могут получить от 30 до 50% средств, необходимых для утепления.

До сих пор программой было предусмотрено, что кредит на утепление участникам программы могут выдавать либо частные учреждения (банки), либо сам *Altum*. Однако есть

еще один способ финансировать реновацию – привлечение специальных энергосервисных компаний (*ESKO*). Это выгодно жителям тем, что реновация проводится бесплатно – при условии, что квартировладельцы в течение 10–15 лет будут платить за тепло так же, как платили до утепления. Квартплата в таких домах не поднимается, а здание будет обновлено сразу же, без задержек.

Теперь жители, выполняющие утепление по принципу *ESKO*, тоже

смогут получить европейский грант. Это сократит срок их сотрудничества с компанией, выполнившей реновацию, и поможет быстрее почувствовать экономию тепла.

Также поправками предусмотрено, что заем на утепление жители могут получить не только в банках, но и у собственного домоуправа. Одновременно из программы вычеркнули ограничение, не позволявшее претендовать на софинансирование домам, в которых площадь нежилых помещений превышает 25% от общей площади.

В правительстве надеются, что после поправок *Altum* сможет быстрее рассматривать заявки на софинансирование утепления, полученные от домов. **B**

ЕЩЕ 2,5 МИЛЛИОНА НА КВАРТИРЫ!

Программа госгарантий на покупку жилья для семей с детьми продолжена до конца 2017 года



В Латвии успешно действует программа госгарантий на приобретение жилья для семей с детьми. С 2014 года поддержкой воспользовались 6100 семей. Общая сумма выданных госгарантий – 41 миллион евро. В августе Кабинет министров выделил под программу еще 2,5 миллиона евро, что позволит ей действовать как минимум до конца 2017 года.

Министр экономики Арвилс Ашерденс рассказал, что программа гарантий на приобретение жилья была востребованная с первого же дня:

– А дополнительное финансирование позволит еще 1500 семьям купить квартиры при поддержке государства, – заметил он. – Поскольку интерес населения к программе не снижается, правительство должно найти способ, чтобы выдавать госгарантии и в будущем.

Важно понимать, как действует программа. Когда житель Латвии, на иждивении которого находится хотя бы один проживающий с ним несовершеннолетний ребенок, желает оформить ипотечный кредит, госгарантия поможет ему сократить сумму первого взноса (при этом общая сумма кредита не уменьшится).

Размер гарантии зависит от количества детей в семье:

- 10% (но не более 10 000 евро), если в семье есть один несовершеннолетний ребенок;
- 15% (но не более 15 000 евро), если в семье есть два ребенка;
- 20% (но не более 20 000 евро), если в семье трое и больше детей.

Сейчас ипотечные кредиты под госгарантии выдают семь коммерческих банков: *Citadele*, *SEB*, *Swedbank*, *Nordea*, *DNB*, *ABLV* и *Baltikums Bank/BlueOrange*. **B**

ЖИТЕЛИ ВЫСТУПАЮТ ПРОТИВ НАЛОГА

Сбор подписей под народной инициативой продолжается – нужны 50 000 голосов!

Под требованием освободить от налога на недвижимость за единственное жилье на портале народных инициатив *manabalss.lv* уже подписалось рекордное число людей – более 21 000 граждан Латвии.

Напомним, что когда количество подписантов достигло 10 000, авторы данного требования обратились со своей инициативой в сейм, однако поддержки у депутатов и в правительстве не нашли. И вот теперь поставлена задача собрать минимум 50 000 подписей, чтобы вынудить политиков считаться с народом.

Между тем, минимально необходимый порог подписей для подачи в сейм преодолел и законопроект о том, что земля под многоквартирным домом должна быть только в собственности владельцев квартир. Вскоре и эта инициатива будет направлена в сейм. Законопроект «от народа» появился в качестве реакции на слишком медленный процесс работы депутатов парламента над решением вопроса о ликвидации «разделенной собственности». Речь, напомним, идет о застарелой проблеме, созданной еще в начале 90-х годов. В результате денационализации земля под многоквартир-

тирными домами оказалась в собственности третьих лиц. Жильцы многоквартирных домов вынуждены платить огромную плату за аренду земли.

Напомним, что еще более года назад министр направил в Сейм законопроект, однако пока документ прошел только первое чтение. Впрочем, в последние перед летними каникулами недели депутаты внезапно активизировались и даже заявили, что готовы поддержать участие государства и самоуправлений в выкупе земли под многоквартирными домами.

Прямо скажем, это весьма смелая инициатива. Неужто действительно государство начнет решать проблему, которую само же и создало? Будем надеяться, что уже осенью соответствующий закон будет принят, и тогда, возможно, уже в 2020 году, как предполагает законопроект, начнется процесс выкупа земли у третьих лиц. **B**

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспрепятственного считывания

Учет воды БЕЗ коррекции

20040513

info@sistemsserviss.lv

Опыт 25 лет

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

в Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон **29720081**

Akciju sabiedrība **RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

www.rna.lv

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

КОРРЕКЦИЮ ВОДЫ ОТМЕНИТЬ!

Во многих городах Латвии коррекция потребления воды остается проблемой как для жителей, так и для домоуправов. А вот в Лудзе решили отказаться от дополнительных счетов для владельцев квартир! После консультаций с Министерством экономики оказалось, что это вполне возможно.

Агентство LETA сообщает, что Эдгар Мекшс, глава Лудзы, поручил предприятию *Ludzas apsaimniekotājs* больше не начислять жителям плату за потери воды в доме. Перед этим самоуправлению пришлось провести консультации с Министерством экономики, в которых были разработаны регулирующие вопросы правила Кабинета министров «Поря-

док, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью».

Оказалось, что при наличии в доме разницы между показаниями общедомового счетчика и суммой показаний квартирных приборов домоуправление вовсе не обязано вы-

ставлять жителям отдельные счета. Управляющие, которые, как *Ludzas apsaimniekotājs*, сами являются еще и поставщиками воды, могут отменить для клиентов эту плату.

Однако дело вовсе не в том, что *Ludzas apsaimniekotājs* представляет собой домоуправление и водоканал в одном лице. Дело в политической воле, проявленной руководством Лудзенского самоуправления. Счет коррекции воды в городе прекращен с 1 августа. До 1 ноября коммунальные службы обязаны разработать детальный план мероприятий, которые помогут снизить потери воды в жилых домах Лудзы. **В**

ЖИТЕЛИ ЖАЛУЮТСЯ НА КАЧЕСТВО ВОДЫ

Инспекция по здоровью проверила, что мы пьем



Инспекция здравоохранения подготовила отчет по проверкам качества питьевой воды в 2016 году. Оказалось, что из 638 плановых проверок только половина закончилась удовлетворительно: в 49,7% случаев системы водоснабжения не отвечали требованиям нормативных актов.

В 317 случаях Инспекция здравоохранения поручила владельцам или управляющим устранить нарушения

в водоснабжении. Чаще всего, как говорят в учреждении, нарекания вызывало качество питьевой воды

(118 нарушений). При этом ситуация все-таки постепенно улучшается. В прошлом году снизилось число несоответствий, связанных с профилактической дезинфекцией.

Однако в 2016 году инспекции пришлось рассмотреть 18 заявлений о некачественной питьевой воде, причем в 10 случаях жалобы были признаны оправданными. Это, конечно, тревожит. Как тревожит и статистика сообщений о размножении в наших водопроводных системах опасных микроорганизмов – легионелл. В прошлом году Центр контроля и профилактики заболеваний сообщил о восьми случаях легионеллеза. В пяти случаях бактерия была обнаружена в системах водоснабжения жилых домов в Риге и Валмиере, еще в трех случаях – в водопроводах гостиниц в Риге, Даугавпилсе и Лиепае. Инспекция здравоохранения строго проконтролировала, чтобы все опасные трубы были как следует продезинфицированы. **В**

ЖИЛЬЕ ДОРОЖАЕТ, НО ТЕМПЫ УЖЕ НЕ ТЕ

В июле 2017 года по сравнению с июнем цены серийных квартир в рижских микрорайонах повысились на 1%, свидетельствует индикатор рыночных цен Латвийской ассоциации недвижимости LANIDA.

На вторичном рынке квартиры в центре Риги за месяц подорожали на 1%, в Рижском районе – подешевели на 1%.

Цены квартир в новых проектах в центре Риги в июле повысились на 0,3%, в микрорайонах – на 3%, в Рижском районе понизились на 0,1%, а в Юрмале повысились на 4%.

Индикатор цен за июль 2017 года составлен на основе реально состоявшихся сделок, оформленных компаниями по недвижимости *Ober Haus, Latio и Balsts*.

В июле средняя цена квартир в новых проектах в центре Риги составила 2816 евро, в микрорайонах – 1364

евро, в Рижском районе – 871 евро, в Юрмале – 2800 евро за кв. метр.

Средняя цена квартир на вторичном рынке жилья в центре Риги составила 1466 евро, в микрорайонах – 753 евро, в Рижском районе – 515 евро за кв. метр.

Средняя цена квадратного метра частных домов в микрорайонах Риги в июле составила 1147 евро за кв. метр (+3%), в Рижском районе – 890 евро за кв. метр (+1,5%), в Юрмале – 1405 евро за кв. метр (+0,4%). **В**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

СДАЮТ **ул. Лачплеша, 24, к. А**

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *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 14 сентября

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

БЕЗ ДЕКЛАРАЦИИ ТЫ Б

Зачем нужно декларировать место жительства и что происходит с людьми, которые этого не сделали?



Марина МАТРОНИНА

В 2003 году в Латвии был отменен институт прописки, вместо него введено декларирование места жительства. Задекларировать место жительства – обязанность каждого жителя страны. Сегодня мы разберемся, для чего нужна декларация, как ее оформить или изменить и как «выписать» из своего объекта недвижимости людей, которые реально там не проживают.

Кто может задекларироваться по конкретному адресу?

Декларировать свое место жительства по конкретному адресу могут только лица, имеющие на это законные основания. Таких оснований может быть несколько:

- недвижимость принадлежит задекларированному лицу
- задекларированное лицо снимает недвижимость
- задекларированное лицо получило права пользования объектом недвижимости в результате брака или родства
- задекларированное лицо пользуется помещением на других законных или договорных основаниях
- собственник объекта позволил задекларированному лицу декларировать место жительства по конкретному адресу.

Когда надо декларировать место жительства или менять адрес декларирования?

Как только человек меняет место жительства, ему необходимо задекларироваться по новому адресу. Закон о декларировании места жительства гласит, что формальности нужно уладить в течение месяца после переезда.

Что делать, если в моей квартире задекларировался человек, который там не живет и не имеет права пользования помещением?

Сегодня задекларировать свое место жительства можно в интернете на портале www.latvija.lv. Для этого не требуется никаких документов. Никто не станет проверять, заручились ли вы согласием владельца квартиры или дома. Это значит, что в вашем жилище может виртуально «поселиться» любой желающий. Какие будут последствия? По данному адресу станут приходить все официальные письма на имя декларированного лица. Вдобавок владельцу недвижимости придется оплачивать дополнительный счет за вывоз мусора (если только сообщество владельцев квартир конкретного дома не решило иначе, вывоз мусора в Латвии оплачивается по количеству задекларированных в квартире лиц). Также в случае, если непрошенный «житель» совершил правонарушение, к владельцу квартиры будет наведываться полиция.

Как аннулировать сведения о задекларированных лицах?

Это делается в самоуправлении по месту нахождения недвижимости. Например, если квартира находится в Риге, то ее хозяин будет вынужден писать заявление в отдел регистрации жителей той исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующий адрес.

Согласно Закону о декларировании декларация места жительства аннулируется в случае, если:

- лицо, задекларировавшее свое место жительства по конкретному адресу, при декларировании предоставило ложные данные;
- у соответствующего лица нет законных оснований на проживание по данному адресу.

Отдел регистрации места жительства может потребовать, чтобы владелец квартиры предоставил дополнительные документы. Заявления об аннулировании декларирования рассматриваются в течение месяца, однако при необходимости рассмотрение может быть продлено на срок до четырех месяцев.

Где можно декларировать место жительства детей?

Законом предусмотрено, что место жительства детей в возрасте до 18 лет должно соответствовать месту жительства их родителей. Однако это правило действует только в случае, если родители сами не выбрали для ребенка другого адреса декларирования. Получается, что маленький ребенок вполне может быть «прописан» в квартире один. Что происходит, если по требованию владельца квартиры декларация места жительства родителей аннулирована? В таком случае декларация ребенка автоматически не аннулируется. Если хозяин недвижимости хочет выписать и несовершеннолетних, он должен сразу указать это в заявлении.

Может ли хозяин, у которого человек снимает квартиру, запретить жильцу декларироваться по данному адресу?

Нет, хозяин квартиры такого права не имеет, поскольку это шло бы в разрез с Законом о декларировании, согласно которому каждый из нас обязан задекларировать свое истинное место жительства в течение месяца после переезда.

Можно ли аннулировать декларирование супруга, если квартира принадлежит второму супругу или третьим лицам?

Согласно Закону о декларировании любое лицо посредством брака получает право пользования недвижимостью. Это значит, что житель

Латвии имеет полное право задекларироваться по адресу недвижимости, которая принадлежит его супругу. Однако нередко бывает, что между партнерами разгорается ссора, в результате которой один из них съезжает из квартиры, принадлежащей второму. В таком случае владелец жилья может просить аннулирования декларирования своего супруга. Если же брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Разумеется, каждая ситуация должна быть рассмотрена индивидуально. Например, нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды.

Что делать, если в доме, где я снимаю квартиру и задекларирован, сменился владелец, и новый хозяин грозит аннулировать мое декларирование?

Смена владельца и управляющего в данной ситуации не имеет никакого значения. Новый хозяин обязан выполнять все условия договора аренды, заключенные между жильцами и прежним домовладельцем, а значит, не имеет права аннулировать декларирование легальных нанимателей.

Я покупаю квартиру и хочу знать, не останутся ли там задекларированные чужаки. Как можно в этом убедиться?

Покупатель имеет право требовать, чтобы владелец квартиры предоставил ему свежую справку о количестве лиц, задекларированных в жилище. Также при заключении сделки в договоре купли-продажи можно предусмотреть пункт, согласно которому бывший владелец квартиры получает полную стоимость объекта только по предоставлению информации о том, что все бывшие жители аннулировали свое декларирование по соответствующему адресу.

Зачем вообще нужна система декларирования?

Смысл декларирования места жительства в том, чтобы государство твердо знало, где найти каждого своего жителя, куда направлять официальную информацию и т.п.

Кто в Латвии обязан декларировать место жительства?

Согласно Закону о декларировании, такая обязанность есть у любого:

- гражданина страны
- негражданина страны
- гражданина ЕС, Европейской экономической зоны и Швейцарии, а также у членов его семьи, которые получили регистрационное удостоверение или разрешение на постоянное пребывание в Латвии
- иностранца, который получил разрешение на пребывание в Латвии
- лица без подданства, которое получило разрешение на пребывание в Латвии.

УКАШКА!

Что будет, если я не задекларирую место жительства или моя декларация будет аннулирована?

Согласно латвийскому кодексу административных правонарушений, лицо, не имеющее декларирования места жительства, может быть наказано предупреждением или денежным штрафом на сумму до 350 евро.

Неужели все жители Латвии действительно выполняют требования закона о декларировании?

К сожалению, система декларирования места жительства в Латвии работает с перебоями. Например, около 17% латвийцев не проживают по задекларированному адресу, а большая часть не может задекларироваться по реальному адресу, потому что это запрещено хозяином недвижимости.

Что делать, если я задекларирован в Латвии, но давно живу за границей или собираюсь уехать туда на долгое время?

В Управлении по делам гражданства и миграции объясняют: согласно Закону о регистрации жителей каждый латвиец, который переехал в другую страну или более полугода живет за границей, должен сообщить об этом в УДГМ. Это необходимо для того, чтобы в регистре жителей вместо вашего прежнего адреса декларирования был указан ваш реальный адрес за границей. С этого времени все официальные письма от властей Латвии будут направляться вам за рубеж.

Что делать, если я собираюсь вернуться из-за границы в Латвию?

В таком случае человек обязан вновь задекларировать свое место жительства в Латвии.

Можно ли задекларироваться в офисе, на производстве или в садовом домике?

Задекларировать место жительства можно в любом объекте недвижимости, которому присвоен адрес. Адреса же в Латвии присваиваются не только домам, но и земельным участкам. Таким образом, можно задекларироваться даже по адресу недвижимости, где в реальности нет строений. Впрочем, большого толка от этого не будет, если только на этом участке земли нет почтового ящика, куда государство могло бы направлять вам все письма и сообщения. Вскоре в Закон о декларировании планируется внести изменения, согласно которым задекларироваться можно будет только в зданиях, пригодных для проживания.

Какие права я получаю, декларируясь по конкретному адресу?

В отличие от советской прописки, современное декларирование места жительства не дает человеку никаких дополнительных прав и не налагает на него никаких обязанностей. Например, если лицо задекларировано по конкретному адресу и владелец недвижимости умер, то унаследовать имущество на основании одной только декларации не получится. Равно декла-

рирование не дает никакого права на продление договора найма жилых помещений, если владелец недвижимости этого не желает и продление не предусмотрено условиями старого договора.

Скажите, а как задекларировать новорожденного?

Декларирование места жительства новорожденных происходит в то же время, что и регистрация в ЗАГСе. Однако регистрация младенца и его декларирование – это разные процедуры, которые выполняет два разных специалиста самоуправления. Планируется, что в ближайшем будущем оба документа будут оформляться одновременно, что облегчит задачу родителей.

Нужно ли, декларируя места жительства, доказывать при помощи документов, что лицо вправе декларироваться по конкретному адресу?

При подаче бланка декларации места жительства в ней необходимо указать правовое основание, дающее лицу право проживания по указанному в бланке декларации адресу. Предъявлять другой документ, помимо удостоверяющего личность документа, лицо не должно. Дополнительные документы необходимо предъявить в случае возникновения у самоуправления обоснованных сомнений в достоверности предоставленных сведений и самоуправление мотивировало необходимость подачи дополнительных документов.

Предположим, я уезжаю на три месяца на дачу, нужно ли мне декларироваться по адресу садового участка?

Если следовать букве Закона о декларировании, так оно и есть: уезжая куда бы то ни было на срок более одного месяца, житель Латвии обязан указать новое место декларирования. Однако закон предусматривает несколько причин, по которым отсутствующий человек не обязательно должен передекларировать место жительства. Вот эти причины:

- выполнение рабочих обязанностей в море
- получение медицинской помощи в медицинском учреждении
- задержание или отбытие наказания в местах заключения.

Как часто можно менять место декларирования?

Закон не предусматривает никаких ограничений на этот счет. Человек может декларироваться по новым адресам так часто, как это необходимо, по факту каждого переезда. Важно помнить, что при каждом новом декларировании адрес старого декларирования аннулируется автоматически.

Что делать, если время от времени я живу по другому адресу, который не совпадает с адресом основного декларирования?

В таком случае у любого человека есть право при декларировании указать дополнительный адрес. Правда, тут же придется упомянуть сроки, по которым вы пользуетесь дополнительным местом жительства (например, с 1 июня по 1 сентября). В таком случае летом все официаль-

ные документы будут приходить вам на дополнительный адрес декларирования.

Много слышал о декларировании места жительства, но только теперь задумался о том, что не знаю, где задекларирован сам. После 2003 года, когда в Латвии была отменена прописка, я никогда не обращался в учреждения с просьбой о декларировании. Значит ли это, что я не задекларирован и нарушаю закон?

Нет, волноваться вам не о чем. Если после 1 июня 2003 года вы не меняли места проживания, по которому до этого времени были прописаны, то ваши документы в порядке. При аннулировании прописки государство автоматически задекларировало всех жителей Латвии по прежним адресам, где они были прописаны. Обращаться в учреждения для декларирования вам придется только в случае, если вы переедете по другому адресу.

В каком учреждении я должен оформлять декларирование?

Декларацию места жительства можно заполнить двумя способами: в учреждении самоуправления, которое занимается регистрацией места жительства жителей, или на портале www.latvija.lv. Проще всего это сделать именно в интернете, поскольку услуга является бесплатной и никто не потребует у вас предъявить документы.

«Если брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды».

Предположим, я хочу задекларироваться, но не имею доступа к интернету, куда я должен обращаться?

В Риге очно задекларировать место жительства можно в отделах регистрации жителей исполнительных дирекций, причем можно обращаться в любую дирекцию независимо от места жительства. Вот все доступные адреса:

- Курземский район: ул. Эдуарда Смилгя, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdz@riga.lv.
- Видземское предместье: Бривибас гатве, 266, LV-1006, телефон: +371 67012226, электронная почта: iz@riga.lv.
- Земгальское предместье: ул. Эдуарда Смилгя, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdz@riga.lv.
- Зиемельский район: ул. Рупниецибас, 21, LV-1045, телефон: +371 67026647, электронная почта: iz@riga.lv.
- Центральный район: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003, телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv, сайт: www.rigasastrumi.lv.
- Латгальское предместье: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003, телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv.

Стоимость очного декларирования – 4,27 евро за каждое лицо. От оплаты освобождены:

- политически репрессированные лица
- инвалиды
- новорожденные, для которых проводится первичная декларация
- участники ликвидации аварии на ЧАЭС
- пенсионеры, которые получают пенсию в размере, не превышающем минимальную зарплату
- лица, которые признаны неимущими
- лица, которые декларируют место жительства по интернету
- дети, которые находятся в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации, переданы в приемную семью или под опеку
- лица, которые декларируют место жительства в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации
- лица, которые декларируют место жительства в приюте.

Для освобождения от оплаты необходимо предъявить документы, подтверждающие соответствующий статус.

Наслушавшись страхов про декларирование чужаков в квартирах честных людей, хочу узнать, кто задекларирован в моем жилище! Как это сделать?

Сведения о лицах, задекларированных в квартире или доме, можно получить бесплатно на портале www.latvija.lv. Правда, эта услуга

доступна только владельцу объекта недвижимости, чьи права собственности занесены в Земельную книгу.

Мне нужна справка о декларировании места жительства. Как ее получить?

Такие справки выдают отделы регистрации жителей местных самоуправлений (адреса см. выше). Важно знать, что это платная услуга. Например, справка об актуальном месте декларации стоит 2,50 евро на одного человека. Такую информацию можно запросить на себя, своего ребенка или лицо, которое находится под вашей опекой. Если же вы желаете получить справку о прошлом декларировании места жительства, цена вопроса будет другой:

- в течение пяти рабочих дней – 4,28 евро
- в течение одного рабочего дня – 8,54 евро.
- в течение двух часов – 14,94 евро.

Государственный сбор уменьшается на 50% для политически репрессированных лиц, участников национального сопротивления, многодетных родителей и опекунов. Полностью от сбора освобождаются ликвидаторы аварии на ЧАЭС, пенсионеры и лица, достигшие пенсионного возраста, неимущие лица и члены их семей.

Справку можно получить только в исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующее место проживания. **В**

ДЕРЕВО «ЛЕЗЕТ» В КВАРТИРУ

Иногда насаждения возле дома мешают жителям. Все о том, как вырубить или обрезать деревья и кусты в Риге!

Марина МАТРОНИНА

Деревья за окнами наших квартир покрылись листвой, и тут оказалось, что не каждый житель рад иметь рядом с домом раскидистый клен или пышную березу. Что делать, если дерево затеняет свет или лезет ветками в окно? В такую ситуацию попала наша читательница Мария.

«Готова сама взяться за топор!»

Мария живет в кооперативном доме в Кенгаргсе. Она рассказывает, что несколько лет просит управляющего что-то сделать с большим деревом под ее окном, но добиться реакции не может.

– Живу я на втором этаже и больше всех в доме страдаю от старого клена, – говорит Мария. – Дерево разрослось так, что ветки царапают стекла моих окон. Зимой, конечно, жаловаться не на что – в квартире светло. Но как только дерево покрывается листвой, в одной из комнат становится темно, как в подвале, и сыро.

Мария несколько раз устно обращалась к управляющему с просьбой либо срубить, либо обрезать дерево. Однако реакции она не добилась и теперь спрашивает у нас:

– Что мне делать? Я согласна за собственные средства нанять работника, который спилит мешающие мне ветки, но боюсь, что это незаконно. Скажите, оштрафуют ли меня за такие действия и как поступить, чтобы работы провел управляющий?

Наша читательница не даром волнуется. В Риге действительно нельзя рубить деревья без разрешения от Комиссии по сохранению насаждений. А получить такое разрешение не так просто, потому что при этом нужно заплатить городу специальное возмещение в размере около 500–200 евро. Любой человек, который возьмется что-либо пилить или рубить без такого разрешения, будет наказан крупным штрафом.

10 наивных вопросов о деревьях

Подробнее на вопросы Марии ответила Илзе Жука, представитель Рижской стройуправы.

Когда в Риге разрешено рубить деревья?

Период, в течение которого вырубка деревьев запрещена, определен правилами Кабинета министров № 309 «Правила о вырубке деревьев

вне леса». В 20-м пункте этих правил сказано:

«На территории городов и поселков вырубка деревьев запрещена в период с 15 апреля по 30 июня». Исключением, как правило, является вырубка деревьев, которую согласно заключению самоуправления невозможно отложить.

Какие деревья и насаждения можно вырубить без разрешения и ограничения по времени?

В тех же правилах Кабмина № 309 сказано, что рубить деревья вне леса можно в следующих случаях:

- это плодовые деревья;
- это деревья с диаметром ствола меньше 20 сантиметров;
- эти деревья растут вне города на территориях, где их нахождение запрещено, – на защитных полосах, автодорогах, местах мелиорации, на железной дороге;
- эти деревья нарушают работу инфраструктуры, угрожают жизни, здоровью или имуществу человека (в этом случае перед проведением работ необходимо сделать фотофиксацию и сообщить в местное самоуправление);
- во время чрезвычайной ситуации, которая объявлена в соответствии с нормативными актами о национальной безопасности.

Надо отметить, что деревья, которые угрожают жизни, безопасности или имуществу человека может вырубить только владелец земли. Перед работами такое дерево фотографируют хотя бы с трех сторон, чтобы было видно, чем именно опасно дерево (вывороченные корни, расколотый, надломленный или сломанный ствол и т.п.). Как минимум, в течение пяти дней после вырубki такого дерева не разрешается убирать его пень и (желательно) часть ствола. Это делается для того, чтобы местное самоуправление могло убедиться в том, что дерево действительно было опасным.

Что необходимо, чтобы управляющий вырубил дерево у окон и сколько будет стоить такие работы?

Если земля под домом принадлежит собственникам квартир, то они



должны передать управляющему обоснованное заявление о том, чем им помешало дерево возле дома, а также решение общего собрания о вырубке дерева. Важно знать: если земля под домом является общей собственностью, то такое решение должны подписать все 100% собственников квартир.

Как правило, Стройуправа дает ответ о вырубке дерева в течение десяти дней. Если понадобится запросить дополнительные документы или заключения о деревьях, то срок рассмотрения заявки увеличится.

Теперь о плате за вырубку дерева в Риге. Если дерево не признано опасным, то комиссия Рижской думы по сохранению насаждений, принимая решение о вырубке дерева, подсчитывает возмещение за снижение природного многообразия. Обязанность жителей платить такое возмещение при вырубке дерева установлена правилами Кабинета министров № 309.

Сама формула, по которой возмещение за вырубку дерева рассчитывается в Риге, установлена правилами Рижской думы № 204. Для подсчета используют сложное уравнение, в котором принимают во внимание как диаметр дерева, так и его сорт и даже район произрастания. Для примера, при вырубке березы с диаметром ствола 26 сантиметров в обычном микрорайоне жителям придется заплатить 59,19 евро. Чем старше и чем ценнее дерево, тем больше плата.

Как поступать жителям, которые хотят сами вырубить кусты или небольшие деревья возле своих окон и даже согласовали эти работы с управляющим?

О вырубке кустов и небольших деревьев в первую очередь нужно договориться со всеми соседями – владельцами участка земли под домом. Как уже говорилось, кусты, плодовые деревья и молодые деревца диаметром до 20 сантиметров можно вырубать без особого разрешения.

Среди жителей есть мнение, что дерево можно срубить и без разрешения, если оно растет ближе, чем в пяти метрах от стены дома. Есть ли правила, которые определяют, как близко от дома может находиться дерево?

Нет, нормативные акты ничего такого не определяют. Для вырубki деревьев, которые находятся близко к стенам дома или окнам жителей, тоже требуется разрешение.

Как быть с деревьями, которые опасны для жителей или засохли?

В правилах Рижской думы № 204 «Правила о содержании и защите насаждений в Риге» сказано, что ответственность за насаждения несет владелец земли. В частности, он обязан:

«5.3. Обеспечить вырубку засохших деревьев, которые полностью потеряли способность к росту, и опасных деревьев (такими считаются деревья с визуальными повреждениями – более чем на 80% иструхлявившись, треснувшие, частично наклонившиеся с оборванной или поднявшейся из земли корневой системой, полностью упали и т.п.).»

Причем в случае, если управляющий не выполняет этих обязанностей, то теми же правилами Рижской думы для него назначается наказание в виде предупреждения или штрафа. Юридические лица должны заплатить за свое нерадение от 30 до 750 евро, физические лица – от 10 до 350 евро.

Для вырубki опасных и сухих деревьев тоже необходимо разрешение, однако обратиться за ним в Стройуправу может не только владелец земли, но и управляющий. Если дерево настолько опасно, что его необходимо рубить немедленно, то при условии информирования самоуправления начинать работы можно без упомянутого разрешения. Однако владелец земли или управляющий в то же время обязан написать заявление в Инспекцию по насаждениям Рижской стройуправы.

Наша читательница спрашивает, может ли она сама обрезать ветки дерева у своего окна?

Нет, самодеятельность в таких случаях недопустима. В правилах

– КАК БЫТЬ? КАК ПОМЕНЯТЬ ОКНА БЕЗ ШТРАФА?

Рижской думы № 204 сказано, что владелец земли обязан:

«5.5. Ухаживать за деревьями под наблюдением профессионального арбориста – специалиста по уходу за деревьями и при соблюдении общих требований защиты среды».

Это значит, во-первых, что сам житель дома, не являясь специалистом, не имеет права самостоятельно обрезать ветки дерева. А во-вторых, согласно правилам Думы, уход и своевременная обрезка деревьев является обязанностью владельца земли.

Надо заметить, что при обрезке веток нельзя снижать общее количество листвы дерева больше, чем на 20%. Это значит, что управляющий не может оставить под вашим окном пенек вместо пышной липы.

Какой штраф грозит жлицу, которое портит, обрезают или вырубает деревья без разрешения?

К сожалению, законодатели не делегировали самоуправления права применять административные штрафы за самовольную порчу или вырубку деревьев. Такие штрафы может применять Региональное управление среды Большой Риги.

Однако самоуправление имеет право наказать владельца земли или его представителя за незаконную вырубку, выставив счет за ущерб, нанесенный окружающей среде. Подчеркиваю, это не штраф, а возмещение.

Как проверить, законно ли рабочие рубят дерево под моим окном?

У любого рабочего, который пилит дерево, должно быть на руках годное разрешение на вырубку деревьев по данному адресу.

Какие разрешения необходимы, чтобы посадить дерево в своем дворе?

В Риге разрешено сажать деревья всех видов. Однако делать это можно только на участке земли, который принадлежит лично вам. Если человек хочет посадить дерево возле многоквартирного дома, ему нужно заручиться согласием всех совладельцев. Если земля под домом принадлежит третьему лицу, то понадобится его позволение.

Что делать клиентам Rīgas namu pārvaldnieks?

Если вы живете в Риге и ваш дом обслуживает крупнейшее в Латвии домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks, добиться вырубки дерева, которое мешает большинству владельцев квартир дома, можно за

месяц-два. О том, как действовать жителям, рассказала Аусма Знотиня, руководитель отдела обслуживания участка Jugla:

– Если вы хотите, чтобы домоуправление убрало дерево, растущее возле дома, необходимо собрать подписи большей половины собственников квартир. Жители должны проголосовать не только за сруб дерева, но и за финансирование этого мероприятия. А это недешево. Примерно 100–150 евро придется заплатить Рижской думе в качестве возмещения за нарушение многообразия насаждений. Сами работы также стоят 100–150 евро. Обычно жители голосуют за то, чтобы сруб дерева был оплачен из их общих ремонтных накоплений. Это значит, что дом должен иметь на своем счету, как минимум, 200–250 евро. Однако можно принять решение о том, что рубка дерева будет оплачена в дополнение к обычному счету за квартиру в следующем месяце.

– **Что делать, если дерево мешает только отдельным жителям и ветви уже лезут в окна?**

– Для обрезания ветвей разрешения Стройуправы не требуется. В таких случаях мы рассматриваем индивидуальные заявления от жителей и оцениваем каждую ситуацию отдельно. Ведь вопрос может оказаться спорным: одному ветки мешают, а другой радуется тени и пению птиц.

– **Может ли сам житель отрезать ветки, которые ему досаждают?**

– Нет, это запрещено. Такие работы может проводить только управляющий или профессиональный арборист. Любой человек, который заметит, что вы пилите ветки, имеет право вызвать муниципальную полицию, и вас накажут штрафом.

– **В апреле вступил в силу запрет на вырубку деревьев в Риге. Как скоро жители смогут снова обращаться к вам с заявлениями?**

– Теперь – только в июле. Надо знать, что согласование всех деталей может занять и месяц, и два. Однако если жители начнут заниматься этим сегодня, то к осени работы будут уже проведены.

Вместо заключения

Как видите, главное – договориться о дереве с соседями. Если большинство жителей вашего дома выступают против вырубки насаждений под окнами, остается только смириться. Впрочем, в такой ситуации поможет опытный арборист, приглашенный домоуправом: он обрежет лишние ветви дерева и сформирует крону. Разрешения для этого не требуется, ведь уход за чересчур разросшимися деревьями – это обязанность управляющего. **В**



«Мы живем в доме 602-й серии на улице Салнас в Риге. Сейчас мы хотим поставить новые пластиковые окна. Но дело в том, что старое окно состоит из двух больших створок, а мы ходим поставить окно из трех створок, так как это удобнее и предприятия по установке окон предлагают в основном такие проекты.»

Сейчас в некоторых квартирах нашего дома жители уже устанавливают вместо двух больших створок три, однако в вашей газете мы прочитали, что штраф за нарушение фасада может достичь 700 евро.

В нашем домоуправлении Rīgas namu pārvaldnieks нам дали такой ответ: «Информируем, что паспорта на окна по вашему адресу у нашего предприятия нет. Владельцы квартир имеют право без согласования выбрать сертифицированное предприятие по замене окон и заменить окна только при том условии, что они не меняют количества створок».

Посоветуйте, пожалуйста, как нам надо поступить в этой ситуации, в какое учреждение нужно обратиться, чтобы мы могли поставить окно из трех створок и это было законно?» Ирина

Отвечает Илзе Жука, представитель Рижской стройуправы:

– Порядок строительных работ в Риге определяет Строительный закон, правила Кабинета министров № 500 «Всеобщие строительные правила», правила Кабинета министров № 529 «Строительные правила для зданий», а также правила Рижской думы № 34 «Правила об использовании и застройке территории Риги».

Так вот, в правилах Рижской думы № 34 говорится следующее: «При реконструкции отдельных зданий или их совокупности запрещено упрощать отделку фасадов, декоры и менять изначально установленные окна на окна упрощенного вида, декора или же на ассиметричные окна, внешний вид которых не отвечает характеру, стилю, пропорциям и разделению фасада...»

В свою очередь, в правилах Кабинета министров № 529 сказано так: «39. Объяснительная или карта удостоверения фасада здания не требуются, если в доме, в том числе в доме, который находится в зоне защиты культурного памятника под защитой государства (за исключением архи-

тектурных и градостроительных памятников), планируется только заменить окна без выполнения других строительных работ, касающихся фасада при условии соответствия окон общему облику фасада здания (деление окон на створки, пропорции, рельеф и окраска рамы окна и других элементов, видимых снаружи).

Из этих норм можно видеть, что законодательство не позволяет реализовать планы Ирины, которая хочет заменить двухстворчатое окно на трехстворчатое. Окна во всем доме должны быть одинаковыми как по делению на створки, так и по пропорциям. Для того, чтобы не нарушать требования законов, жители должны сохранять то визуальное решение фасада, которое согласовано и принято в проектной документации.

Это изначально решение можно поменять только при согласовании нового визуального решения ВСЕГО ДОМА в Стройуправе. Для того, чтобы получить такое разрешение, необходимо заручиться согласием всех собственников квартир. Также все собственники квартир дома должны будут поменять окна на трехстворчатые. **В**

МАШИНА МЕШАЕТ СПАТЬ!



«Что делать, если под окном воет сигнализация чужой машины и это мешает нам спать?»

Отвечают специалисты Рижской полиции самоуправления:

– К сожалению, после того, как 16 декабря 2014 года Конституционный суд принял решение по делу о несоответствии отдельных пунктов правил Рижской думы «Правила общественного порядка в Риге» Конституции, владельцев слишком громких транспортных средств под

нашими окнами больше нельзя призвать к административной ответственности, даже если такие машины мешают сну других лиц.

Как действовать жителям? Сегодня в случаях, если в транспортном средстве без перерыва работает сигнализация, жители могут обратиться по телефону в полицию (телефонный номер 110) и назвать регистрационный номер воющей машины. В случае, если телефонный номер владельца автомобиля есть в базе данных, полиция свяжется с этим человеком и попросит выключить сигнализацию. **В**

ШАШЛЫК НА ЛОДЖИИ – МОЖНО ИЛИ НЕЛЬЗЯ?



«Добрый день! Объясните наконец толком, можно ли жарить шашлыки на лоджии многоквартирного дома!»

Отвечают специалисты муниципальной полиции:

Прямого запрета на то, чтобы жарить мясо на балконе или лоджии собственной квартиры, в Латвии и Риге не существует. В таких действиях нет состава административного правонарушения. Правда, в соответствии с Законом о квартирной собственности каждый владелец квартиры обязан бережно отно-

ситься к общей части собственности дома, а также соблюдать правила пользования помещениями, санитарные и противопожарные нормы. В случае, если владелец квартиры систематически нарушает подобные нормы и таким образом его сосуществование с другими собственниками квартир становится невозможным, его квартирная собственность может быть отчуждена через суд в

пользу государства или самоуправления. В таком случае квартира снова станет муниципальной, а жильца, членов его семьи и прочих сожителей выселят.

В случае, если вам мешает то, что сосед систематически жарит мясо на балконе, и это доставляет вам беспокойство или причиняет ущерб, вы на основании 15 статьи Закона о квартирной собственности можете призвать такого человека в гражданской ответственности в порядке, установленном законом. **В**

САНТЕХНИКА ЗА 1400 ЕВРО ВЫЗЫВАЛИ?

Женщина два года не может пользоваться квартирой, поскольку управляющий «наказывает» ее за долги прежнего владельца

Каждый день в Латвии проходят аукционы по продаже квартир и домов должников. Для покупателей это прекрасная возможность приобрести недвижимость по цене ниже рыночной. Иногда торги похожи на войны, участники которых бьются за право отхватить лакомый объект. Однако мало предложить на аукционе самую высокую цену. Куда важнее не купить квартиру с «багажом» неприятных сюрпризов.

«Хотите воду? Заплатите 1400 евро...»

История, приключившаяся с нашими читателями, поучительна тем, что может повториться с любым покупателем недвижимости. Новые хозяева квартиры в доме по ул. Стирну в Риге ДВА ГОДА не могут отпраздновать новоселье, поскольку кооперативное общество собственников жилья, обслуживающее многоэтажку, отказывается подключить им электричество и горячую воду.

— Почти два года назад мы купили квартиру с аукциона, — рассказывает Анна. — Разумеется, мы знали, что у бывшего владельца недвижимости накопился долг по коммунальным платежам в размере 800 евро. Но тогда мы считали, что долги прежнего хозяина никак нас не коснутся, ведь мы — честные приобретатели объекта. Мы собирались вселиться в квартиру и исправно оплачивать все квитанции кооператива.

Но Анне с матерью не удалось переехать по новому адресу ни через неделю, ни через месяц, ни даже через год после аукциона. Дело в том, что женщин ждало неприятное открытие: кооператив, подсчитав долги прежнего владельца, отключил в квартире и электричество, и горячую воду.

— Мы поспешили на переговоры к председателю общества собственников. Представились, объяснили ситуацию, — вспоминает Анна.

На просьбу подключить коммунальные услуги представители кооператива ответили: «Хорошо! Но это будет стоить 1400 евро».

Кто же задолжал: человек или квартира?

Анна ушла из офиса управляющего в большом волнении. Семейные накопления были вложены в покупку

квартиры, где взять 1400 евро? На каком основании новый владелец вообще должен отвечать за грехи своего предшественника?

— Мы вступили в официальную переписку с кооперативом. Интересно, что с нас не требовали платы по счетам старого хозяина. Видимо, управляющий понимал, что это совершенно незаконно. «1400 евро — это плата за услугу подключения света и воды, — продолжали настаивать в кооперативе. — Откуда такая сумма? Видите ли, тариф установило общее собрание собственников квартир».

Оказалось, что жители дома по ул. Стирну когда-то сошлись вместе и решили жестко наказывать соседей за просрочку платежей. Если плата за квартиру просрочена на три месяца, то в квартире отключают свет и горячую воду, а за обратное подключение взимают плату в размере 30 евро. А вот если должник забыл о счетах больше, чем на три месяца, платить за подключение услуг придется уже 1400 евро.

— Мы подали иск в суд, — рассказывает Анна, — и пытаемся доказать, что не несем ответа за долги прежнего хозяина. Кооператив же своими действиями настаивает на том, что долг значит не за конкретным человеком, а за квартирой. Это что же получается — недвижимость живет своей жизнью?

Женщина требует, чтобы суд обязал управляющего подключить коммунальные услуги и оплатить причиненный ей материальный и моральный ущерб. Кстати, наличие такого ущерба не вызывает сомнений, ведь все это время семья Анны не может пользоваться собственным жильем. Анна называет происходящее произволом и предупреждает людей, которые готовятся купить жилье: перед заключением сделки не поленитесь узнать, есть ли в квартире свет и вода. От себя добавим, что нелишне проверять и наличие долга за газ.

Общее собрание не имеет права штрафовать соседа!

Ситуацию комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка:

— Подобные проблемы решаются в Латвии в гражданско-правовом порядке. Начнем с вопроса о том, кто должен оплачивать долги старого хозяина квартиры. Если в договоре купли-продажи квартиры отдельно не указано, что именно новый хозяин несет ответственность за старые долги, то кооператив однозначно должен требовать оплаты этих счетов у предыдущего владельца. Новый хозяин несет ответственность за оплату счетов со дня, когда его права собственности занесены в Земельную книгу.

— Можно ли «привязывать» долг к квартирной собственности?

— Нет, законы Латвии это запрещают. Все долги делает конкретный человек, а не квартира.

— В таком случае кооператив, обслуживающий дом на улице Стирну, поступает незаконно с новыми владельцами квартиры?

— Мы видим, что кооператив старается выйти из ситуации, объявив, что требует 1400 евро вовсе не в счет старых коммунальных долгов, но в качестве платы за услугу подключения света и горячей воды. Однако это тоже лукавство! Владелец квартиры имеет право пригласить независимого электрика или сантехника, чтобы они подключили воду и свет по коммерческой стоимости. Уверен, что это будет стоить в десять — двадцать раз дешевле, чем в кооперативе. При этом управляющий будет обязан обеспечить независимому специалисту доступ к коммуникациям.

— Как должен был действовать кооператив в данной ситуации?

— Я не хочу сказать, что кооператив должен подключать электричество и воду бесплатно. Но стоимость этой услуги должна быть экономически оправданной и сопоставимой с рыночной.

— А что делать, если руководитель кооператива просто не пустит приглашенного сантехника в подвал?



— Если кооператив не желает обеспечить доступ к коммуникациям, то новый владелец квартиры должен потребовать этого через суд.

— Все мы знаем, что ждать решения суда можно и год, и даже пять лет...

— Чтобы не пришлось так долго сидеть без воды и света, советую новому владельцу квартиры написать дополнительное заявление в суд с требованием наложить запрет на незаконные действия — отключение воды и электричества. Такой запрет действует вплоть до вступления в силу основного решения суда, а значит, кооператив обязан будет подключить услуги на весь срок судебного разбирательства. Из собственного опыта замечу, что суды принимают решения о запрете на незаконные действия очень оперативно, в течение нескольких дней.

— Вправе ли управляющий вообще отключать коммунальные услуги в квартире должника?

— Да, имеет. Собственник, который паразитирует на доме и не платит по счетам, должен понимать, что управляющий может отключить эту услугу даже без решения суда. В Законе о найме жилых помещений имеется список из основных услуг, которые не подлежат отключению, однако это ограничение относится только к нанимателям жилья. В Законе о квартирной собственности нет списка неприкасаемых коммунальных услуг, получается, что управляющий может отключить человеку не только горячую, но и холодную воду, и канализацию, что сделает проживание в квартире невозможным. Другими словами, управляющий может пользоваться всеми рычагами давления, которые так легко используют монополисты-поставщики услуг. Проведем параллель с поставщиками услуг. Если владелец частного дома не оплачивает воду, то предприятие *Rīgas ūdens* имеет право отключить услугу. Так же происходит и с управляющим, который обслуживает многоквартирный дом. По закону он не обязан вкладывать собственные оборотные средства в оплату услуг, полученных жителями

дома. Поэтому отключение воды или света в квартирах должников — это механизм самозащиты дома и домоуправления.

— Однако ведь этот механизм должен быть экономически обоснованным и гуманным!

— Разумеется, отключение услуг, как наказание за неоплату, должно иметь разумный предел.

— Может ли общее собрание собственников или управляющий штрафовать хозяев квартир?

— Я не знаю ни одного нормативного акта, который давал бы общему собранию такое право. Общее собрание может утвердить только методику расчетов за коммунальные услуги или обслуживание дома. Например, если вы поймали соседа на воровстве воды, то имеете право большинством голосов принять решение о том, что нарушитель должен оплатить всю разницу потребления воды, накопившуюся за домом в этом месяце. Таким образом вы перераспределяете плату за полученную жильцами услугу, что имеет под собою экономическое обоснование. Но решить, что нарушитель должен внести в кассу домоуправления 1400 евро, не пояснив, откуда взята эта цифра, — весьма сомнительный шаг. Если мы заставляем одного владельца квартиры заплатить 1400 евро, то возникает вопрос — почему такую же сумму не платят остальные?

— Кооператив действует с позиции силы. Заплатить 1400 евро проще, чем судиться, поэтому управляющий вполне уверен в своей победе!

— Повторю, выход из ситуации есть. Поскольку кооператив поступает некорректно, собственник квартиры должен обратиться в суд с иском об обеспечении доступа к общим коммуникациям и потребовать, чтобы суд наложил немедленный запрет на незаконные действия. Однако этот случай должен послужить уроком для собственников, которые купили квартиру на аукционе. Перед таким приобретением всегда необходимо пообщаться с управляющим, чтобы понять, на какие подводные камни можно натолкнуться после заключения сделки. **B**

АВТОМОБИЛЬ ВО ДВОРЕ: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Рассказываем, как и куда пожаловаться на машины, припаркованные на газоне или под окнами!

Олег КОЖИН

Маши́н в Риге становится все больше, и мест для парковки возле наших многоэтажных домов катастрофически не хватает. Это приводит к тому, что некоторые жильцы – сознательно или вынуждено – оставляют своих четырехколесных друзей на газоне, тротуаре, подгоняют чуть ли не под окна соседей. Главный специалист отдела профилактики, координации и статистики Муниципальной полиции Риги Станислав Шейко рассказал, что можно и нельзя автоводителям во дворах, а также – как соседи могут призвать к ответственности человека, который нарушает правила.

Может ли житель многоквартирного дома оставлять машину на газоне или разворачиваться на травке, оставляя черные следы от колес и портя вид?

Портить зеленые общественные насаждения, ездить по ним и ставить на них механические транспортные средства (проще говоря, автомобили) запрещено! Жители, которые увидели такого нарушителя, должны сообщить о подобных ситуациях муниципальной полиции по телефону 110. А в последнее время о подобных нарушениях можно сообщать и по мобильному телефону, используя специальное приложение.

Значит, полиция приедет и оштрафует нарушителя, чтобы неповадно было портить газоны?

За езду по тротуарам, пешеходным и велосипедным дорожкам, разделительным полосам, обочинам, насаждениям и другим местам, не предусмотренным для движения транспортных средств, водитель может быть оштрафован в размере 55 евро. Если автомобиль припаркован в насаждениях, то штраф за такое административное нарушение, помимо предупреждения, для физических лиц – от 10 до 350 евро, для юридических – от 30 до 750 евро.

Водители спросят: а где же прикажете парковаться, если во дворе нет места?

Проблема забытых машинами внутренних дворов кроется в первую очередь в исторической планировке рижских микрорайонов: 30–40 лет назад не думали о том, что по Риге будет ездить столько автомобилей. С другой стороны,

водители, регулярно оставляющие свои машины на газонах, тротуарах, у подъездов показывают свое неуважение к другим жителям. Свобода передвижения на собственном автомобиле – это прекрасно, но следует задуматься и о своих соседях.

Помогают ли штрафы и предупреждения, выписанные полицейскими, бороться с шоферами, которые портят насаждения или паркуются прямо на дорожках?

При встрече с полицейскими у водителя, как правило, сразу же находятся оправдания, например, я на минутку – забрать ребенка, погрузить-выгрузить и т.п. На практике подавляющее большинство водителей осознает свою вину и сразу убирает свой автомобиль. Полицейский оценивает обстоятельства и сам принимает решение, ограничиться ли устным предупреждением или выписать штраф. Если водителя на месте нет, то не стоит удивляться протоколу или, как его называют в народе, «горчичнику». За стоянку в зеленых насаждениях заводится дело, водителя вызывают в отделение полиции для составления протокола.

Можно ли ставить машину на проезжей части, но прямо под окнами или возле подъезда, где она по любому будет мешать соседям?

Правила дорожного движения говорят: стоянка транспортных средств в жилых зонах разрешена только в специально предусмотренных для этого местах. Если таких мест нет или они заняты, то стоянка транспортных средств разрешена только в местах, где они не будут мешать пешеходам или движению других транспортных

ЦИТАТА

«Однажды я сделал замечание мужчине, который поставил автомобиль на газоне возле жилого дома. Я был в гражданской одежде, и водитель ответил так: «Если бы не спешка, то я тебя, знатока ПДД, вывез бы в лес в багажнике!» Правда, после этого нарушитель стремительно уехал.

Всем водителям, которые нарушают правила пользования общим двором, паркуются на газонах и пешеходных дорожках, я хотел бы напомнить: награда всегда находит своего героя. Если человек злонамеренно изо дня в день не считается соседями, то не сегодня, так завтра он будет оштрафован».

Главный специалист отдела профилактики, координации и статистики Муниципальной полиции Риги Станислав Шейко.

ГДЕ СКАЧАТЬ?

Мобильное приложение Рижской полиции самоуправления поможет пожаловаться на соседа, который припарковался на газоне. Скачать приложение можно здесь:

Apple: <https://itunes.apple.com/lv/app/pasvaldibas-policija/id951221151?mt=8&ign-mpt=uo%3D4>

Android: <https://play.google.com/store/apps/details?id=rate.lv.pasvaldibaspolicija>

средств. Если одно транспортное средство не позволяет въехать или выехать другому или мешает передвигаться пешеходам, водителю могут выписать штраф в размере 40 евро. О нарушениях жители могут сообщить полиции по телефону 110 или при помощи мобильной аппликации Рижской полиции самоуправления. Кстати, эта аппликация была представлена только в феврале, и с ее помощью мы уже получили от жителей Риги больше 1000 вызовов. При помощи приложения пользователь может снять нарушение на телефон и прислать фото или видео прямо в полицию. На такие сообщения мы реагируем так же быстро, как и на телефонные звонки. Кроме того, зарегистрированные в системе пользователи получают ответ полиции о проделанной работе. Если нам понадобятся дополнительные сведения или показания, мы свяжемся со свидетелем. Анонимные пользователи отчетов не получают.

Как долго машина может стоять во дворе жилого дома с работающим мотором? Ведь водители часто ставят своих железных коней прямо под окнами первого этажа, и другие жители жалуются на выхлопные газы!

В жилых зонах запрещено стоять автомобилю с работающим двигателем дольше пяти минут. За это нарушение полагается предупреждение или штраф в размере семи евро.

Можно ли мыть машину во дворе многоквартирного дома?

Нет, в Риге запрещена как профилактическая уборка механического транспортного средства (замена масла и других моторных жидкостей, мытье мотора и т.д.), так и мытье в целом за пределами специально предусмотренных для этого мест. За это нарушение накладывается штраф до 71 евро.

Если водитель поставил машину неаккуратно, скажем, занял на общей домовой парковке сразу два места, то есть ли смысл обращаться в полицию?

Нет, потому что отмеченные линиями места для парковки носят информационный характер.

Как жители дома могут добиться установки дорожного знака, который запрещал бы посторонним водителям парковать машину в их дворе?

Для этого им необходимо принять общее решение на собрании собственников и обратиться к управляющему, который и обязан организовать все нужные работы. Проще всего установить знак, ограничивающий парковку во внутреннем дворе. Если жители хотят установить знак на улице, которая является общей и находится в так называемом коридоре красных линий, понадобится разрешение самоуправления. В столице этим занимается Департамент сообщений Рижской думы.

Как поступать, если водитель поздно вечером, ночью или рано утром в своем авто включает музыку на полную катушку и не дает спать сотням соседей?

Наши работники часто выезжают по таким вызовам жителей. Почти всегда нарушителю достаточно погрозить пальцем, и во дворе снова воцаряется тишина. Однако если становится ясно, что водитель специально врубил музыку на полную громкость, чтобы насолить соседям, то на незадачливого меломана будет составлен протокол за хулиганство – то есть нарушение общественного порядка. Напомню, штраф в таких случаях составит от 70–350 евро, – подытожил Станислав Шейко. **В**

Бывает и так!

Радикальный метод борьбы с неуважением автомобилиста к жильцам поведал нам один рижанин. Когда некий гражданин повадился ставить свой джип вплотную к подъезду и тем самым мешал другим обитателям высотки, обиженный сосед не стал вызывать полицию, а попросту вывалил мусор на капот авто. Автовладелец понял намек и больше так не делал, став клиентом платной парковки неподалеку. Несколько других автовладельцев, которые заняли было свободное место у подъезда, продержались чуть дольше, потому что возмущенный житель ногами сбивал номерные знаки. После нескольких случаев пространство перед подъездом больше никто и никогда не занимал.

БЕРЕГИТЕСЬ НЕЧЕСТНО

Как сдать квартиру, чтобы потом не пожалеть об этом?

Илона МИЛЛЕР

Как известно, в Риге по-прежнему трудно снять хорошее жилье по приемлемой цене. Однако многие собственники, которые могли бы сдавать свои квадратные метры, боятся этого. Они слышаны о нанимателях-мошенниках, которые въезжают в квартиры, месяцами пользуются коммунальными услугами, а затем пропадают, ни за что не заплатив. Что делать владельцу квартиры, чтобы защититься от возможного обмана?

В редакцию пришло короткое письмо: «Сдал квартиру, нанимательница шестой месяц не платит, уезжать тоже не хочет. Что делать?» И действительно – что? Владелец жилья вместо прибыли каждый месяц терпит убытки, а выселить нечестную нанимательницу без суда нельзя.

О том, как правильно вести себя квартировладельцам, желающим разрешить споры с нанимателями или даже предотвратить их, рассказывает юрист Александр Кведарс.

В квартире живут наниматели, вимеется договор найма. Что делать, если они перестали платить?

– Конечно, сдавая квартиру в наем, собственник принимает на себя определенный риск. В первую очередь риск связан с тем, что не известно, что за люди будут проживать. С виду они могут выглядеть ухожено и солидно. Могут рассказывать, что имеют высокооплачиваемую работу и живут в достатке. Конечно, у собственника жилья, сложится положительное впечатление о потенциальных жильцах, они будут располагать к себе и давать надежду на то, что будут добросовестно платить.

Согласно Закону о найме жилого помещения, договор найма должен быть заключен в письменной форме между собственником и нанимателем.

Необходимо отметить главные составляющие договора. Во-первых, должен быть точно вписан предмет договора, к примеру, квартира. Нужно указать адрес квартиры, площадь и кадастровый номер. Также, если квартира передается вместе с вещами: стол, стулья, стиральная машина, холодильник, телевизор, утюг и т.д., это все должно быть вписано в договор или в приложение к нему. Во-вторых, договор должен содержать права и обязанности сторон, детально описывать, что должны делать наниматели (бережно относиться к имуществу, соблюдать санитарные нормы, не мешать соседям и т.д.), за что платить (плата за наем, плата за коммунальные услуги и обслуживание, налог за недвижимость), до которого числа и каким образом: перечислением на банковский счет собственника квартиры или наличными под подпись. Договор практически всегда содержит различного рода штрафы за невыполнение своих обязанностей. В таких спорах большие суммы штрафов за нарушения не взыскать, но в любом случае это будет стимулировать жильцов своевременно рассчитываться за услуги и наем. Также договор должен содержать условия его расторжения. Кто и в какие сроки должен уведомить вторую сторону о расторжении, каким образом это уведомление должно быть сделано и каковы дальнейшие шаги по освобождению квартиры.

В случае, если жильцы, имея договор, перестали платить за наем и за коммунальные услуги, есть несколько путей решения ситуации. Во-первых, нужно начать с письменного предупреждения нанимателя. Предупреждение должно содержать ссылку на заключенный договор, сумму долга и за какой период он образовался, а также предупреждение о последствиях непогашения задолженности.

Во-вторых, если на жильцов не подействовало предупреждение, и они продолжают игнорировать условия договора, необходимо готовить иск в суд. Иск может содержать несколько прошений. Это может быть просто взыскание суммы долга или взыскание долга, расторжение договора найма и выселение из квартиры.

Конечно, мало кому хочется начинать судебные тяжбы, которые потратят время, деньги, силы, энергию, но зачастую другого способа нет.

Как скоро владелец квартиры может обратиться в суд? Как велик должен быть для этого долг?

В первую очередь нужно смотреть условия заключенного договора. Правильно составленный договор, должен описывать, порядок расторжения и как решаются споры между сторонами. Одним из условий может быть то, что задолженность за наем, не должна превышать определенную сумму. В таком случае, если только долг превышает установленный минимум, владелец квартиры может обратиться в суд для взыскания.

Законы Латвии не устанавливают каких-либо минимальных сумм или минимальных сроков, после которых можно обращаться в суд с иском. Часто, если долг жильцов невелик, владельцы квартир преследуют цель не взыскать долг, а поскорее сменить нанимателей с надеждой, что новые жильцы будут исправно платить по счетам.

Как владелец квартиры может доказать, что наниматели не платят за наем квартиры и коммунальные услуги?

В таком случае, бремя доказывания лежит на владельце квартиры, но для этого нужно запастись письменными документами.

Договор должен описывать порядок, как жильцы рассчитываются за наем и за коммунальные услуги. Я всегда клиентам советую вписывать в договоре условие, что эти платежи перечисляются на банковский счет собственника квартиры. Это самый надежный способ доказать, что оплата проводилась или не проводилась.

Могут отметить, что в договоре можно указать и то, что расчет с владельцем проводится наличными деньгами. Тогда наниматель должен

«Если собственник квартиры выселил нанимателя силой, без решения суда, сам наниматель может обратиться в суд и потребовать компенсировать все расходы, которые у него из-за этого возникли. К примеру, это могут быть траты за проживание в гостинице и тому подобные расходы».

**Юрист Александр Кведарс,
+371 26634444**

за каждый платеж на приложении к договору указывать дату платежа, за который месяц он платит и ставить свою подпись.

Какие документы необходимо иметь нанимателю, чтобы доказать в суде, что он честно платил хозяину?

В суде, доказательства предоставляет та сторона, которая что-либо утверждает. Если подан иск о взыскании долга, а наниматель считает, что долга перед владельцем квартиры, нет, то он должен это доказать. В случае, если в договоре сказано, что жильцы должны рассчитываться с собственником жилья, перечисляя деньги через банк, но они рассчитывались наличными, то это не считается грубым нарушением договора. Тогда, чтобы обезопасить себя от неправомерного взыскания, делая оплату, нужно в приложении к договору указывать, за что платится и ставить подпись. Этот документ должен быть в двух экземплярах, чтобы каждая сторона могла подтвердить факт оплаты.

Как доказать, что наниматель не платит за наем, если он все-таки оплачивает коммунальные услуги?

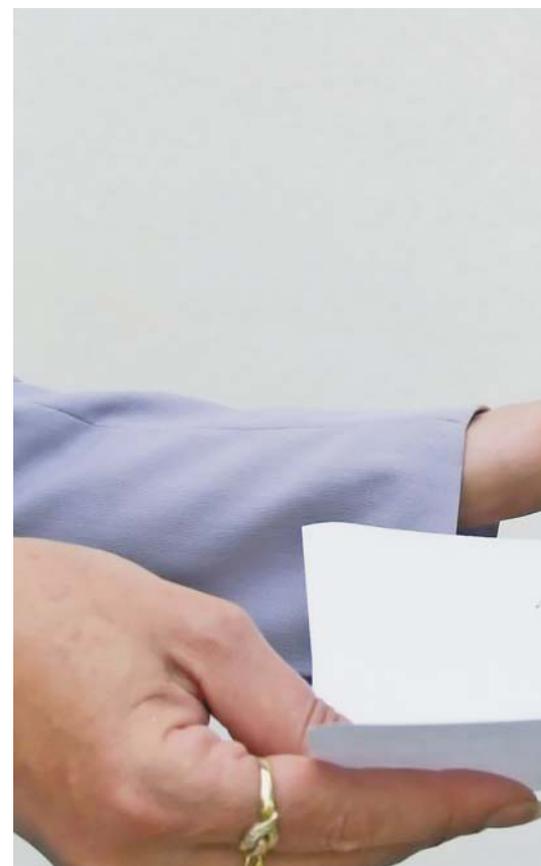
Договор найма всегда содержит пояснения о том, за что должен платить наниматель и как. Практически всегда ему нужно платить и за наем, и за коммунальные услуги. Оплачивать коммунальные услуги можно несколькими способами. Первый – в договоре можно указать, что наниматель отдает деньги за коммунальные услуги собственнику квартиры, а тот уже сам рассчитывается с коммунальщиками. Во-вторых, можно предусмотреть, что наниматель напрямую перечисляет деньги коммунальным службам. Могут отметить, что для владельца квартиры более выгодный первый вариант, тогда он может экономить на уплате налогов.

Плата только за коммунальные услуги, это лишь частичное выполнение своих обязанностей по договору. Чтобы доказать сумму долга за наем, необходимо предоставить выписку из банка, где видно, что плата не проводилась, либо иной документ, который это подтверждает. Систематическая неуплата денег за наем или

за коммунальные услуги служит основанием для расторжения договора и взыскания долга.

Как доказать, что наниматель не платит за наем, если с ним нет письменного договора, а платежи хозяин всегда получал на руки?

Согласно Закону о найме жилого помещения, договор найма должен быть заключен в письменной форме. Это необходимо, во-первых для того, чтобы стороны знали свои права и обязанности. Во-вторых, договор нужно регистрировать в Службе государственных доходов и платить налог за сдачу квартиры в наем. Я убежден, что договор должен быть заключен в любом случае. Это приводит к тому, что у собственника жилья немного увеличиваются расходы, но зато он более защищен. Соглашусь, что бывают случаи, когда договор не оформлен письменно,



ГО ЖИЛЬЦА!

люди живут в квартире уже некоторое время, дают на руки деньги за наем и коммунальные услуги. Тогда, если они внезапно перестают платить, незащищенным остается собственник квартиры. Доказать, что у жильцов есть долг за наем, будет крайне сложно или даже невозможно. Одним из выходов в такой ситуации, может быть обращение в суд с просьбой выселить неуплативших жильцов без взыскания долга.

Можно ли выселить человека, который платит за коммунальные услуги, но не платит за наем, если у этого человека нет договора найма?

Да, конечно, такого жильца можно выселить. Выселение может проходить только по решению суда. Так как нет письменного договора, скорее всего, нельзя будет с такого жильца взыскать долг за пользование квартирой. Такая ситуация показывает, насколько самому хозяину важно иметь договор найма с жильцом, чтобы защитить свои права и правомерно получить то, что причитается.

Если человек ни за что не платит, то можно ли его выселить без суда?

В судебной практике встречаются случаи, когда жильцы приезжают к себе на съемную квартиру, а их туда не пускают и говорят, что они там не живут. Такие действия незаконны и считаются самоуправством. Все взаимоотношения владельца квартиры и нанимателя должны строиться в законном порядке. Если человек не выполняет своих обязанностей, то необходимо пытаться договориться вне суда либо готовить иск в суд. Другого законного способа нет, и надо с этим считаться.

Предположим, хозяин подал в суд иск на выселение должника. Может ли он одновременно требовать и взыскания долга?

– Это даже необходимо! Прошение о взыскании долга должно быть вписано в сам иск. Одновременно в одном иске можно требовать как расторжения договора, так и взыскания долга вместе с процентами и выселения из квартиры – на случай, если жилец не захочет ее покинуть добровольно. Конечно, это право владельца квартиры, взыскивать или не взыскивать долг, но с другой стороны, почему бы не просить то, что причитается по договору и по закону?

Как будет взыскиваться этот долг, если наниматель уедет из Латвии?

Это достаточно актуальная проблема. Как известно, каждый год из Латвии уезжают десятки тысяч человек. Среди них есть и должники, которые либо скрываются от кредиторов, либо едут на заработки, чтобы очистить свою совесть и рассчитаться по долгам.

На мой взгляд, в любом случае, даже если наниматель уехал из страны, необходимо обращаться в суд, чтобы подтвердить наличие долга. Законом предусмотрены процедуры взыскания долгов с людей находящихся в других странах. Могу признаться, что на сегодняшний день этот механизм не совершенен, в нем имеется ряд подводных камней. К примеру, необходимо точно знать, по которому адресу должника можно найти в другой стране. Это не всегда легко выяснить и проверить, а от этого будет зависеть исполнение решения суда.

Пока у должника не появятся официальные доходы или какое-либо имущество, долг будет «висеть» только на бумаге. Бывают случаи, когда должники возвращаются на родину, хотя устроиться работать в Латвии, обзавестись имуществом. И именно тогда появится возможность взыскать долг.

Какие документы владелец квартиры имеет право потребовать у нанимателя при заклю-

чении письменного или устного договора, чтобы потом иметь возможность подать в суд против должника? Например, копию паспорта по Закону о личных данных просить запрещено.

Копия паспорта или другого документа не сыграет какой-либо роли, если возникнет спор, между сторонами. Самое главное, заключая договор, верно вписать данные нанимателя. Это нужно делать не с его слов, а именно сверяясь с его документом, паспортом или ИД карточкой. Встречаются случаи, когда договор оформлен правильно, содержит все возможные условия, описывает права и обязанности всех сторон, и, на первый взгляд, придаться не к чему. Но как только возникает спор, обнаруживается, что в договоре указан неверный персональный код нанимателя или фамилия написана неправильно. В такой ситуации доказать, кто именно проживал в квартире и кто кому должен денег, будет сложно. Мой совет, при составлении договора найма всегда нужно проверять данные будущего нанимателя. Ведь любой договор будет всех устраивать, пока не возникли споры между сторонами договора.

Как выселить человека, который самовольно занял жилплощадь и ни за что не платит?

Если человек самовольно вселился в квартиру и ни за что не платит, то выселить его также можно только по решению суда. Конечно, это потребует определенного времени и денег, но в любом случае, процедура именно такая. Я думаю, в таких ситуациях основная цель владельца квартиры именно выселить нежданного гостя и в меньшей степени взыскать долг.

В иске необходимо описать всю ситуацию и просить выселить такого захватчика в принудительном порядке. Путь получения решения суда долг, но после этого выселение произойдет быстро.

В Законе о найме сказано, что любое выселение человека возможно только через суд. Предположим, что должник не платит за наем квартиры и коммунальные услуги, уезжать не хочет, и хозяин, не дожидаясь суда, силой вышвыривает его на улицу. Может ли такой должник сам обратиться в суд и потребовать как вселения обратно, так и компенсации за моральный и материальный ущерб?

Да, может. В Гражданском законе Латвии в статье 2173 указано, что самоуправством заниматься нельзя. В случае, если есть претензии к нанимателю, все споры решаются либо путем переговоров, либо через суд.

Если собственник квартиры выселил нанимателя силой, без решения суда, сам наниматель может обратиться в суд и потребовать компенсировать все расходы, которые у него из-за этого возникли. К примеру, это могут быть траты за проживание в гостинице и тому подобные расходы. В такой ситуации, наниматель будет себя чувствовать более уверенно, так как он будет знать, что он прав, торопиться ему некуда, будет ждать решения суда и компенсации. В свою очередь собственнику квартиры, придется оправдываться за свой поступок и, если будет доказана сумма компенсации нанимателю, нужно будет исполнить решение суда. **В**

СОСЕДИ: ВОНЬ И ШУМ В НИЖНЕЙ КВАРТИРЕ



«Подскажите, пожалуйста, как поступить. Мы живем на втором этаже. Наши соседи снизу (семья из пятерых человек, в том числе ребенок лет семи) – это головная боль всего дома. Мало того, что они курят и табачный дым по вентиляционной шахте поднимается в верхние квартиры, так они еще и неаккуратно содержат своих животных. Вонь псины и сигарет такая, что мы не можем открыть окна.»

Периодически эта семья устраивает застолья с драками, музыкой и шумом. У нас маленький ребенок четырех лет, но на наши просьбы шуметь меньше соседи отвечают грубостью. Мы понимаем, что все эти безобразия происходят на частной территории, но как жить нам?»

В этой ситуации возможны несколько советов, однако посмотрим правде в глаза: действенных мер против асоциальных соседей в Латвии пока не придумано. Главным средством борьбы с шумными компаниями остается вызов муниципальной полиции. Полицейские должны приехать, зафиксировать нарушение и составить акт. Жителям одного дома на улице Маскавас уда-

лось через суд добиться выселения соседа, который регулярно нарушал общественный порядок. Однако сделать такое очень сложно.

Муниципальная полиция может не только переговорить с шумными жильцами, но и передать дело в Административную комиссию, которая штрафует нарушителей.

Что касается запахов, то бороться с ними еще слож-

нее, чем с шумами. В Латвии обещали ввести «электронный нос», но это не сделано, поэтому замеры бытовых запахов в квартирах не проводятся. Если жителям мешает запах псины, можно пожаловаться в муниципальную полицию или Продовольственно-ветеринарную службу (возможно, соседи нарушают правила содержания домашних животных). **В**



ПОЛУЧИТЕ НАСЛЕДСТВО!

О. БЛУКИС

Кому и как можно завещать свою недвижимость? Как правильно действовать, чтобы вступить в права наследования квартиры или дома? Какие конфликтные ситуации можно заранее предусмотреть, обратившись к нотариусу? Об этом в эфире латвийского радио «Домская площадь» в передаче «Ваше право» рассказала присяжный нотариус Сандра Якушенока.

– Часто люди берутся опекать пожилых людей в надежде унаследовать его квартиру. Как правильно это делается?

– Начнем с того, что человек, который официально является опекуном ребенка или взрослого, права наследовать его недвижимость не имеет. Скорее всего, ваш вопрос касается людей, которые просто помогают пожилым соседям или знакомым, но не являются их настоящими опекунами. Такие люди действительно могут унаследовать квартиру. Для этого настоящий хозяин должен написать на них завещание.

– Предположим, я просто ухаживала за старенькой соседкой, и она написала на меня завещание. Могут ли ее дети оспорить мои права наследования?

– Оспорить можно любой документ. Согласно Гражданскому закону дети могут потребовать свою неотъемлемую часть. Эта неотъемлемая часть составляет половину того наследства, которое полагалось бы детям покойного, если бы хозяин квартиры не написал завещания. Например, если у покойного двое детей, то каждому из них полагалась бы половина квартиры. Это значит, что в случае, если их родитель отписал квартиру по завещанию третьему лицу, то каждый ребенок может требовать только четверть квартиры.

– Значит ли это, что мы будем владеть квартирой втроем?

– Нет, потому что неотъемлемая часть наследства выплачивается только в деньгах. Выходит, что реально владеть квартирой будет наследник, записанный в завещании, однако он будет вынужден выплатить детям покойного своего рода компенсацию за их части имущества.

– А лишить детей неотъемлемого наследства нельзя?

– Можно! Гражданский закон говорит, что потомка можно лишить наследства, если он совершил преступление против владельца недвижимости, жил расточительно и безнравственно, намеренно оставил завещателя в беспомощном состоянии и т.п. Для лишения такого человека наследства нужно указать все эти факты в завещании, позаботившись о доказательствах.

– Многие считают, что, поухаживав за человеком, получают квартиру в наследство, и для этого не нужно никаких формальностей...

– Если один одинокий человек ухаживает за другим, то при наличии завещания он спокойно унаследует имущество покойного. Однако в случае, если у подопечного есть близкие родственники, все меняется. Они могут оспорить завещание. Также может оспорить завещание человек, в пользу которого имеется другое завещание, составленное в более поздний срок.

– Кто именно может оспорить последнюю волю покойного?

– Это супруг и дети. Если же таковых нет, то оспорить завещание могут братья или сестры покойного. Но надо знать, что оспаривать завещание очень трудно, особенно, если документ был составлен у нотариуса.

– Значит, ни один владелец квартиры не может быть уверен в том, что его собственность перейдет именно к тому человеку, который за ним ухаживал?

– Это не так! Если владелец квартиры хочет после смерти передать недвижимость конкретному человеку, он должен заключить с ним договор содержания. Такой договор, в отличие от завещания, законные наследники оспорить не могут.

– Наши читатели сообщают: они были задекларированы по одному адресу с покойным владельцем недвижимости. Можно ли считать, что они автоматически вступили в права наследования или для этого нужно оформлять какие-то документы?

– Тот факт, что человек просто прописан в квартире покойного или оплачивает коммунальные счета, еще не значит, что он фактически принял недвижимость. Для принятия наследства человек должен высказать свою волю. Это связано с тем, что наследник принимает на себя и долги, связанные с жильем. Поэтому закон говорит, что человек должен добровольно принять наследство, полностью понимая последствия.

– Как же принять наследство?

– Это делается у нотариуса, который и предупреждает наследника о последствиях.

– Дом был оформлен на бабушку, у которой несколько детей. В 2006 году бабушка завещала все имущество одной дочери и умерла. Однако наследница также умерла, не успев вступить в права наследства. Как теперь дочерям несостоявшейся наследницы поступить, чтобы не отдавать дом своим дядям и тетям – ближайшим родственникам бабушки?

– Думаю, здесь будет два дела о наследстве: одно – по линии бабушки, второе – по линии матери. Ситуация сложная, нужно обращаться к нотариусу со свидетельством о смерти бабушки и мамы и сведениями о том, когда было опубликовано информация о наследстве. Такие ситуации нужно рассматривать индивидуально.

– Читательница сообщает, что ее мачеха открыла наследство у определенного нотариуса. «Мы с ней не в очень хороших отношениях, – говорит девушка. – Могут ли я подать заявление об открытии наследства у другого нотариуса?»

– Нет, передать дело о наследовании другому нотариусу невозможно. Но и бояться нет оснований, потому что все наследственные права определяются законом. Я как нотариус не могу выделить одному человеку большую долю наследства, чем ему это положено, а другому – меньшую! Если имеются два наследника, то каждый получает идеальную половину недвижимости. Если же есть завещание, то имущество делится согласно воле покойного владельца. Посоветоваться с другим нотариусом о своих правах, конечно, можно. Предположим, что два человека унаследовали дом или землю, в таком случае они должны консультироваться о разделе имущества.

– А зачем делить?

– Если по завещанию люди получают конкретные предметы, то делить тут нечего. Завещатель ясно сказал: сыну – дом, супруге – квартиру. Но если у недвижимости есть несколько наследников, то каждому из них принадлежат только идеальные части наследства, и никто из них не может распоряжаться наследством самостоятельно. Такие люди могут заключать между собой договор о разделе имущества, чтобы четко определить, какое имущество кому принадлежит или как пользоваться общей собственностью.

– Имеет ли женщина право на наследство, если 10 лет жила гражданским браком с покойным?

– Право на наследство дает только зарегистрированный брак. Увы, случается, что люди проживают вместе годами, а потом остаются у разбитого корыта. Конечно, хозяин квартиры может завещать свое имущество гражданскому супругу. Но в случае, если завещание отсутствует, гражданский супруг останется ни с чем. Если же завещание имеется, тоже не проще: вступление в права наследства будет стоить гражданскому супругу очень дорого, поскольку он считается покойному чужим человеком.

– Новый вопрос от читателей: «Родственник умер в Прейли, надо ли обращаться к нотариусу именно там?»

– Нет, заявление о наследстве можно написать в Риге. Но само дело действительно будет направлено в Прейли.

– Еще письмо. «Отчим уверяет, что после его смерти земельный участок достанется моей маме, его супруге. Действительно, они давно женаты и приобрели эту землю уже в браке. Но во всех документах хозяином участка значится отчим, у которого есть два совершеннолетних сына от первого брака. Кто унаследует землю?»

– Если отчим написал завещание в пользу матери, то женщина получит участок, а сыновья от первого брака покойного смогут требовать свою неотъемлемую долю наследства. Если завещания нет, тогда этот участок будет разделен на трех наследников – супругу и сыновей владельца.

– Как? Разве супруг не может требовать половину имущества?

– Так и есть. Если недвижимость приобретена в браке, то считается общей собственностью жены и мужа. Однако супружеская доля не выделяется автоматически. Для такого выделения женщине нужно будет написать особое заявление. А если другие наследники будут против выделения такой доли, то выделить ее можно только в судебном порядке.

– Как продать полученную недвижимость, если наследников несколько и среди них несовершеннолетние дети?

– Если все наследники согласны (от лица детей – их опекуны-родители), то делается проект договора о продаже недвижимости, и разрешение о продаже доли детей дает Сиротский суд. Если другие наследники возражают против продажи, то вы можете продать только свою идеальную часть. Остальные совладельцы в таком случае имеют право первой руки на покупку.

– У женщины есть недвижимость, которую со дня покупки оформила на дочь. Пожилая дама сама делала ремонт дома, сама обработала землю, дочь не приложила к этому никаких трудов! Может ли мать на этом основании отобрать дом у дочери?

– Если дом оформлен на дочь, она имеет право свободно им распоряжаться. Она может даже выселить маму, хотя это будет сложно. Как пожилой женщине защитить свои права? Можно переоформить права собственности на мать или заключить договор о правах пользования до конца жизни.

– О чем нужно помнить, когда покупаешь или даришь детям квартиру?

– Можно оставить за собой право пользования до конца своих дней. В таком случае, даже если сын или дочь умирают раньше родителей, никто не сможет выселить мать или отца из такого жилья (при условии, что они аккуратно оплачивают коммунальные счета). Также можно внести в Земельную книгу запрет.

– Женщина сообщает, что получила письмо нотариуса о наследстве. Если она до указанного срока не даст о себе знать, будет ли это значить, что она не желает принимать наследство?

– Именно так! Отказаться от наследства можно либо письменно, либо по умолчанию, просто не ответив на приглашение нотариуса. Однако потом требовать наследство будет уже невозможно. Если же человек желает вступить в права наследования, то письмо можно оформить у ближайшего нотариуса.

– Отец хочет продать квартиру, в которой задекларирована его дочь. Может ли он так поступать без согласия дочери?

– Да, собственник имеет право продать квартиру, не спрашивая согласия задекларированных лиц. Если квартира приобретена в течение брака и считается общим имуществом супругов, то собственнику понадобится согласие жены.

– А если дочь не хочет выезжать?

– Тогда ее выселением по суду будет заниматься покупатель. **B**

