

# Делаем ВМЕСТЕ!

## В ЮРМАЛЕ ДОМУ НЕ РАЗРЕШАЮТ ПОМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО!

Почему самоуправление и жители по-разному понимают закон?

Стр. 2

Специалисты *Latvijas gāze* отвечают на серьезные вопросы жителей!

Стр. 10–11

## БЕЗОПАСЕН ЛИ ГАЗ В НАШИХ ДОМАХ?

№9 (109), сентябрь 2017 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилищных услугах

## «НЕ БРОСАЙТЕ В КАНАЛИЗАЦИЮ ЕЛКИ!»

Почему в Риге каждый день заливают около 15 квартир? Эксперты о том, что делать при заливе!

Стр. 8–9



## ЖИТЕЛЯМ РАЗДАДУТ 166.000.000 ЕВРО!

К концу года деньги на утепление получат уже 250 домов – много проектов из Риги!

Стр. 6–7

# «ДОМУ СТАВЯТ НЕВЫПОЛНИМЫЕ УСЛОВИЯ!»

## Многоэтажка в Юрмале не может поменять управляющего, хотя выполнила все требования Закона о квартирной собственности...

Марина МАТРОНИНА

**В Латвии бремя ответственности за дома давно возложено на плечи владельцев квартир. Именно они, собственники, копят деньги на ремонты и благоустройство дома, дают дополнительные задания управляющим. А если домоуправ не справляется с обязанностями, то хозяева квартир имеют право поменять его на другого. Однако в доме по ул. Энгурес, 5 в Юрмале эти принципы нарушены: власти мешают жильцам поменять управляющего.**

### Строго по закону

В доме по ул. Энгурес – 78 квартир, и такому количеству собственников не просто прийти к единому решению по серьезным вопросам. Но когда в доме стали обсуждать возможную смену управляющего, около 60% владельцев квартир выступили за переход к компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Свое решение жители объясняют тем, что прежним управляющим недовольны, а вот у нового домоуправления хорошая репутация, оно готово сразу взяться за ремонты в доме и помочь жителям собирать средства на дальнейшие работы.

Письменный опрос владельцев квартир закончился 13 мая 2017 года. В протоколе опроса отмечено, что за перенятие права управления домом и смену домоуправления проголосовали представители 54 квартир. Опрос был организован строго по требованиям Закона о квартирной собственности (то есть всем владельцам квартир были разосланы анкеты, которые и следовало заполнить в течение двух недель).

### Самоуправление не согласно!

Представители дома Евгений Бубновский и Анастасия Шитова отправили документы в Юрмальскую думу. Жители просили, чтобы самоуправление в установленном порядке передало право управления домом уполномоченному лицу жителей – предприятию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Но в конце июня Юрмальская дума прислала жильцам неожиданный ответ. По мнению экспертов исполнительный директор самоуправления, жители не имели права перенимать право управления домом на основании специального Закона о квартирной собственности. Дума Юрмалы требует, чтобы жители переняли права управления в соответствии с Законом о приватизации (статья 51 и 51

прим). Напомним, что именно сказано в этих статьях.

- в течение шести месяцев после начала приватизации владельцы квартир должны собраться на общее собрание, чтобы принять решение о создании общества собственников или выбрать уполномоченное лицо для перенятия права управления домом;

- если сами квартирновладельцы не собрались в указанный срок, общее собрание должно быть созвано самоуправлением;

- приглашения на общее собрание должны быть вручены всем владельцам квартир (или членам их семей) под подпись;

- если в доме было созвано общее собрание, но жители не смогли принять решение, то самоуправление или сами владельцы квартир могут начать процедуру принятия решения без созыва общего собрания (то есть путем письменного анкетирования – прим. ред.);

- в таком случае для того, чтобы уполномоченное лицо жителей переняло права управления домом, достаточно простого большинства голосов владельцев квартир.

Как видите, если руководствоваться Законом о приватизации, то перенять управление домом путем письменного опроса нельзя. А самоуправление настаивает: пока жители не выполнят драконовских условий Закона о приватизации, поменять управляющего они не могут: «До того времени, пока общность владельцев квартир не переняла права управления в установленном законом порядке, управление домом на основании договора с самоуправлением будет осуществлять предприятие *Jūrmalas namsaimnieks*».

### «Все решения имеют равную силу»

Владельцы квартир в доме по ул. Энгурес, 5 с большим недоумением ознакомились с письмом, под которым стояла подпись и.о. исполнитель-



Игорь Трубка, руководитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*

ного директора Юрмальской думы Э. Стобова.

Ссылка на условия Закона о приватизации и правда кажется чересчур строгой. Во-первых, в наше время физически невозможно вручить приглашения на общее собрание всем 100% владельцев квартир, поскольку многие находятся за границей или сдают квартиры. Во-вторых, в 2011 году в стране принят специальный Закон о квартирной собственности, который заново и более точно определил права и обязанности владельцев квартир. Например, в 18-й статье этого закона сказано, что:

- общность владельцев квартир может принимать решения на общем собрании, путем письменного опроса или при помощи любого другого соглашения;

- все решения владельцев квартир, каким бы образом они ни были приняты, при условии соблюдения закона имеют равную юридическую силу;

- на общее собрание необходимо письменно пригласить всех владельцев квартир (например, отправив каждому приглашение заказным письмом);

- для того, чтобы поменять управляющего, на собрании или в ходе опроса необходимо заручиться простым большинством голосов владельцев квартир (50% + 1 голос).

Например, в Риге перенятие права управления домами осуществляется именно по демократичным нормам Закона о квартирной собственности.

### Министерство на стороне жителей

Жители дома по ул. Энгурес, 5 обратились за поддержкой в Министерство экономики и получили ответ, подтверждающий их правоту:

«Действительно, согласно Закону о приватизации общее собрание, на котором владельцы квартир должны принять решение о создании общества или выборе уполномоченного лица для перенятия права управления домом, должно быть созвано в течение шести месяцев после начала приватизации дома. Если такое собрание не состоялось в срок, его должно созвать самоуправление или же любой из собственников квартир, – пишет директор департамента Жилищной политики Минэкономики Мартиньш Аудерс. – Как видите, закон обязывает самоуправление созвать общее собрание не позже, чем в течение полугода после старта приватизации. В данной же ситуации самоуправление отзывается на норму закона, которую само не выполнило. Такое невыполнение закона не может быть причиной, по которой самоуправление отказывается передать права управления домом уполномоченному лицу владельцев квартир, хотя решение о перенятии и принято путем письменного опроса. По мнению министерства, эти действия расцениваются, как недобросовестное выполнение обязанностей...»

### Готовы на суд!

Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* намерено защищать интересы жителей дома по ул. Энгурес, 5 и добиваться перенятия права управления домом на основании проведенного 13 мая опроса.

– Сегодня практически невозможно перенять дом, следуя требованиям Закона о приватизации, – говорит руководитель предприятия Игорь Трубка. – Во-первых, Юрмальская дума сама не выполнила условия этого закона, не созвав в доме первичное собрание собственников. Во-вторых, ни в одном многоквартирном доме сегодня нельзя заставить на месте все 100% владельцев квартир или членов их семей, чтобы вручить им приглашения на такое собрание под роспись. На мой взгляд, самоуправление создает для своих жителей крепостнические условия. Мы выступаем за то, чтобы перенятие дома проходило по Закону о квартирной собственности, по условиям которого жители имеют право принять решение о таком переходе.

Домоуправление готово отстаивать права жителей на смену управляющего в суде, чтобы в дальнейшем исключить такие случаи в других домах.



Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих

### «Закон должен быть один!»

На стороне владельцев квартир оказалась и Юрмальская ассоциация управляющих.

– Проблема в том, что сегодня мы имеем два закона, которые в части, регламентирующей переход дома к новому управляющему, противоречат друг другу, – подчеркивает председатель ассоциации Александр Саковский. – Закон о приватизации был принят в 1993 году и устарел, поэтому в 2011 году в Латвии был принят специальный Закон о квартирной собственности, который устанавливает новый порядок созыва общего собрания собственников квартир, и переход дома к новому управляющему. Министерство экономики ответило нам, что при наличии двух законов необходимо пользоваться новейшим, то есть Законом о квартирной собственности. Но Юрмальская дума продолжает настаивать на своем.

У Юрмальской ассоциации управляющих есть информация, что муниципалитет в сентябре попытается созвать общее собрание собственников квартир по ул. Энгурес, 5 в соответствии с требованиями Закона о приватизации. Но пока конкретных шагов со стороны Юрмальской думы не видно, и большой дом с мая не может сменить управляющего.

– От лица нашей ассоциации я обращаюсь с инициативой в Жилищную подкомиссию Сейма и в парламентскую Комиссию по делам самоуправлений, – говорит Александр Саковский. – Необходимо, чтобы впредь в Законе о приватизации было указано, что решение о перенятии дома принимаются в соответствии со специальным Законом о квартирной собственности. **B**

# ЛЕГИОНЕЛЛА «БРОДИТ» ПО МИНИСТЕРСТВАМ

Так называемый писательский дом в Риге по ул. Весетас, 8 был одним из тех, где констатировали бактерии легионеллы. Сейчас в доме меняют стояки водопровода, используя для этой цели накопления жителей, пишет газета *Neatkarīgā Rīta avīze*.

Треть работ уже позади, рассказал по телефону Арвидс Криевс, председатель правления общества собственников жильцов дома по ул. Весетас, 8. Но все-таки он хочет получить от ответственных учреждений ясный и четкий ответ о том, каким может быть максимальное допустимое количество легионелл в водопроводе. Ведь дезинфекция и профилактические мероприятия обходятся дорого, и не всегда понятно, насколько активно надо бороться со зловредным возбудителем болезней.

## Хотят точных цифр!

В рекомендациях Инспекции здравоохранения для стационарных медицинских учреждений сказано, что тестирование следует проводить в соответствии со стандартом ISO 11731:2004. Но для владельцев квартир таких рекомендаций нет. Министерства обещают дать ответ уже этой осенью.

Тем временем научный институт *Bior* в этом году выступил с сообщением о том, что легионелла обнаружена примерно в половине жилых домов Риги.

## Нагревают и берут анализы

Арвидс Криевс отметил, что по замерам *Bior* количество легионеллы в водопроводе писательского дома минимальное. Для полной безопасности жителей температуру горячей воды время от времени поднимают до 65 градусов, берут анализы. Это стоит денег. Много остается на совести самих собственников или нанимателей – как долго сливать воду, как часто дезинфицировать душевую насадку, менять ли трубы... Человек сам должен заботиться о санитарной чистоте, едва ли правительство может указать, как часто дезинфицировать душ, считает Криевс.

## Цена здоровья и жизнь

В газетах писали, что Янис Кузулис, муж поэтессы Мары Залите, живущей по ул. Весетас, 8, тяжело заболел болезнью легионеров. Сама Мара Залите рассказывала, что управляющая и правление общества собственников поначалу даже не пускали в дом эпидемиологов.

Когда эпидемиологи все-таки попали в дом, открылась правда. Центр контроля и профилактики заболеваний сообщил, что опасными бактериями был загрязнен весь дом. Об этом пишет портал *kasjauns.lv*.

Доктор инженерных наук Майя Рубина, в прошлом депутат Рижской думы, тоже живет в писательском доме. Она рассказала, что подхватила легионеллез в легкой форме, что обернулось для нее недомоганием в течение нескольких месяцев. В это время она стала изучать вопрос легионеллеза и отметила, что болезнь была распространена даже в Швеции и Дании. Однако правительства этих стран сумели найти решение.

– Что обойдется дешевле – предотвратить болезнь или получить плеяду новых инвалидов? Профилактика не может быть дорогой, если речь идет о здоровье людей, – говорит Майя Рубина, которая на собственном опыте убедилась, что врачи далеко не сразу правильно ставят диагноз больным легионеллезом.

## Будут предложения

Майя Рубина много лет руководила Рижским энергетическим агентством и говорит, что повышение температуры горячей воды не лучшее решение для борьбы с легионеллами. Если воду регулярно нагревать до 65 градусов, то жители будут недовольны большими счетами за тепло.

М. Рубина считает, что отсутствие ответственности за распространение легионеллы в городской системе тепло- и водоснабжения – в корне неправильно. С этим вопросом она в ближайшее время обратится в Рижскую думу. Если уж шведы справились с заразой, то почему бы не справиться и Риге? **В**

**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**

**МЕНЯЕМ** ОПЫТ **25** ЛЕТ  
во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания

Учет воды **БЕЗ** коррекции

Тел.: 20040513  
**info@sistemserviss.lv**

Akciju 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

Портал Рижской ассоциации управляющих

**www.RigAA.lv**

**Всё про обслуживание жилья**

Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**

Тел.: **29720081**

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

## ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselibas 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 12 октября**

**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

# ПРОГРАММУ ГАРАНТИЙ НА ЖИЛЬЕ НАДО ПРОДОЛЖАТЬ!

Марина МАТРОНИНА

**Многие эксперты положительно оценивают программу гарантий при покупке жилья, которая была разработана Министерством экономики и реализуется уже третий год. Профессионалы рынка недвижимости считают, что сейчас, когда разрабатывается государственный бюджет-2018, нужно предусмотреть необходимые средства на то, чтобы программа продолжалась и в дальнейшем.**

В августе 2014 года Кабинет министров утвердил разработанную Минэкономки программу государственной поддержки при покупке или строительстве жилья, призванную облегчить молодым семьям с несовершеннолетними детьми внесение первого взноса для получения кредита. В рамках программы финансовое учреждение развития *Altum* выдает гарантии на срок до 10 лет и администрирует их после того, как банк предоставит кредит или письменно подтвердит, что кредит будет выдан.

Сейчас на таких условиях кредиты семьям с детьми выдают семь латвийских коммерческих банков – *Citadele, SEB banka, Swedbank, Nordea banka, DNB banka, ABLV banka* и *Baltikums Bank / BlueOrange*. Семьи, которые не могут самостоятельно накопить средства на первый взнос, теперь могут получить кредит на облегченных условиях первого взноса.

## Исполняется мечта о собственном жилье

Кристине Дубане, руководитель отдела жилых площадей *Ober Haus Real Estate Latvia*, анализируя программу гарантий при покупке жилья и ее значимость как для рынка недвижимости в целом, так и для семей, которые ее используют, говорит:

– Эта программа очень важна для молодых семей, желающих улучшить свои жизненные условия. Самые большие расходы, как правило, связаны с детьми, поэтому скопить деньги на первый взнос нелегко. Эта программа помогает молодым семьям купить свое первое жилье или перейти с небольшой жилплощади на большую. Важна и поддержка в виде сниженной госпошлины за регистрацию прав собственности.

Если бы не было программы, для части семей собственное жилье оставалось бы только мечтой, считает специалист.

По мнению К. Дубане, правительство должно обязательно найти способы, чтобы продолжать программу и в будущем году.

– В Латвии и без того проблемы с численностью населения. Это один из механизмов материальной помощи молодым семьям, и таких

программ должно быть больше, – считает она.

Большие квартиры и частные дома покупают как раз семьи с детьми. Если они кредитуются в банке, то, как правило, используют эту программу.

## Продолжать и расширять круг поддержки

– Более 6000 семей получили возможность приобрести жилье – это отличный показатель. Положительно и то, что эта программа стимулирует прирост кредитования. А продавцы, которые продали недвижимость, также могут использовать полученные деньги по своему усмотрению, купив другое жилье или потратив на совершенно иные цели, – так оценивает программу Вия Гайлите, руководитель отдела по торговле жильем *Latio*.

По ее данным, большинство семей, использующих программу, – это семьи с одним ребенком и доходами в среднем 500–700 евро на каждого взрослого (62%). С таким доходом они могут купить жилье только в старых серийных проектах, где средние цены составляют 30 000–70 000 евро.

– С увеличением спроса на такую недвижимость умеренно растут и ее цены, а предложение становится недостаточным, – говорит Вия Гайлите.

Вторая группа – примерно 32% сделок – это семьи с двумя детьми, а трое детей есть только у 6% семей.

– Это может значить, что у этих семей выше доходы. В эти две категории входят уже те семьи, которые покупают жилье в новых проектах, квартиры большей площади в отдаленном центре и частные дома, – поясняет В. Гайлите.

Большой поддержкой при покупке являются и сниженные государственные пошлины.

– Это действительно большое преимущество, которое люди ощущают сразу. Однако купить квартиры по-прежнему не могут отдельные семьи, которым мешают финансовые препятствия – невозможность скопить на первый взнос, низкие доходы (минимальная зарплата или зарплата «в конвертах»), высокие цены на недвижимость, неуверенность в будущих доходах. Однако в жилье нуждаются и эти семьи, – добавила эксперт.

По ее словам, среди всех сделок *Latio* каждый месяц по крайней мере 20–30% составляют сделки с использованием кредита, и половина кредитов приходится на клиентов госпрограммы.

С ростом кредитования количество сделок выросло на 15%, отмечает Гайлите. По ее мнению, программу гарантий при покупке жилья нужно продолжать, потому что она необходима.

– Было бы хорошо, если бы при помощи программы жилье могли приобретать и молодые бездетные семьи, а также одинокие молодые специалисты в возрасте примерно до 35 лет, которые получили образование и начали карьеру. Сейчас эти люди вынуждены арендовать жилье и платить значительные суммы, ничего не накапливая для себя. Это дало бы ощущение надежности при создании семьи и дало бы повод молодым специалистам остаться работать в Латвии, – говорит Гайлите.

## Важно повысить покупательную способность населения

У председателя правления *Arco Real Estate Айгара Шмитса* есть свое мнение о программе гарантий при покупке жилья, но он признает, что программа идет на пользу рынку недвижимости, потому что заключается больше сделок.

– Уже с самого начала программы гарантий при покупке жилья я был одним из ее противников. Я считаю, что неправильно думать о способах, как кредитовать больше, если экономика слабая, а платежеспособность низкая. Людям сравнительно сложно скопить необходимые для первого взноса 10–15% стоимости жилья. Несмотря на это, опыт показывает, что программа работает очень успешно, это доказывает и статистика, – говорит Шмитс.

На вопрос, следует ли продолжать программу и в будущем году, эксперт ответил:

– Учитывая то, что программа работает успешно и положительно влияет на рынок, ее нужно продолжать, но я по-прежнему считаю, что важнее найти способы повышения платежеспособности населения, чтобы людям было легче собирать средства на первый взнос. Сейчас получается, что государство дает возможность брать кредиты тем людям, которые в обычном порядке себе этого позволить не могут.

## – Каков положительный эффект от этой программы для компаний по недвижимости?

– Я не могу судить, чувствует ли каждое предприятие позитивный эффект, но рынок недвижимости от этого только приобретает, потому что он все время находится в активном состоянии, – добавил Шмитс.

## Программу использовало более 6100 семей

В первом полугодии текущего года государственную поддержку в приобретении жилья использовали 1527 семей по всей Латвии. По сравнению с 2016 годом спрос на государственную поддержку вырос на 6% и сохраняется неизменно высоким, сообщило Министерство экономики.

В целом к осени этого года гарантии Финансового учреждения развития *Altum* использовало более 6100 семей, в которых на данный момент растут 8944 ребенка. За все время действия программы с 2015 года сумма предоставленных *Altum* гарантий составила 41,7 млн евро, а сумма ипотечных кредитов, выданных с государственными гарантиями, – 368 млн евро. Поддержку используют семьи по всей Латвии. Самое большое число гарантий выдано в Риге и ее окрестностях –

66%. Государственную поддержку семьи используют в основном для покупки квартир среднего размера – сумма кредита, который при помощи гарантии берется в банке, составляет в среднем 60 тысяч евро.

В основном семьи выбирают квартиры в многоквартирных домах, построенных в прежние годы, часто двухкомнатные. Первый выбор семей – это покупка готового жилья, только 4% семей занимают на строительство. Доля новых проектов составляет меньше 10%, частные дома тоже покупаются значительно реже, примерно в 6% случаев. Большой спрос со стороны семей подтверждает, что программа успешно помогает в решении актуального вопроса накопления первого взноса. Гарантия на банковский заем уменьшает размер необходимого первого взноса в среднем на 6700 евро, что соответствует средней сумме предоставленной гарантии. Это помогает семье приобрести жилье сразу, не тратя несколько лет на накопление первого взноса.

Министр экономики Арвил Ашерденс также заявил, что «интерес населения к программе не снижается, следовательно, правительство должно найти решения для ее продолжения».

Латвийская торгово-промышленная палата (ЛТПП), Латвийская ассоциация коммерческих банков (ЛАКБ), Латвийская ассоциация недвижимости *LANĪDA* и Национальный альянс девелоперов недвижимости (НАДН) подготовили и направили руководителям государства письмо, в котором обоснована необходимость продолжать эту программу. Проанализировав результаты программы, эти негосударственные организации пришли к выводу, что ее необходимо продолжить и в будущем году, изыскав для этого финансирование в государственном бюджете. **B**



# ТЫ ЧЬЕ, ЖИЛЬЕ?

## Муниципальная квартира: завещать, оплатить, передать



О. БЛУКИС

- Можно ли приватизировать квартиру, в которую семья въехала в советское время?
- Как задекларировать в муниципальной квартире еще одного жильца?
- Можно ли приватизировать муниципальную квартиру соседки, если ее собираются выселить за долги по коммунальным платежам?
- В каких случаях у вас могут отобрать квартиру в муниципальном доме?

С каждым годом все больше горожан получают муниципальное жилье. И вместе с получением долгожданной квартиры растет количество вопросов, с ней связанных. Много неясностей и в сфере муниципального жилья, которое было получено в советское время. На все волнующие вопросы нам ответили в квартирном отделе департамента жилья и среды Рижской думы.

Наш собеседник – советник директора департамента жилья и среды Рижской думы Иво Киришлатс.

### Срок аренды муниципальной квартиры

– Сколько в Риге неприватизированных квартир, которые принадлежат городу?

– Примерно 13 500.

– На какой срок заключены договоры найма в этих квартирах?

– Есть три вида договоров. В случае, если жилое помещение сдано в аренду до 31 декабря 2001 года, у жильцов на руках находятся бессрочные договоры. В квартирах, которые были сданы в эксплуатацию в новых домах или выделены жителям после 1 января 2002 года, договоры заключаются на два года. Если самоуправление сдает человеку социальную квартиру, то договор будет заключен на шесть месяцев.

– Можно ли сейчас приватизировать муниципальную квартиру, в которую семья въехала в советское время?

– Да, это возможно. В случае, если в жилом доме еще не началась плановая приватизация, квартиру можно приватизировать за сертифика-

ты. Если срок плановой приватизации закончен, то купить квартиру можно только за деньги.

– Где можно оформить приватизацию своей квартиры, которая была выдана в советское время, и какие документы надо иметь с собой?

– Для того, чтобы провести процесс приватизации, надо обратиться в приватизационную комиссию жилых домов Рижского самоуправления (Рига, ул. Персес, 10/12, информационные телефоны: 67012649; 67012634). С собой надо иметь удостоверение личности и договор найма.

### Плата за обслуживание

– Кто определяет плату за наем муниципальной квартиры?

– Плата за наем для жильца муниципальной квартиры равна плате за обслуживание в приватизированных квартирах того же дома. Ее считают так, чтобы она покрывала расходы по обслуживанию жилого дома (услуги домоуправления и ремонты).

– Обязан ли город заранее предупредить нанимателей о том, что плата за наем будет повышена?

– Закон о найме жилых помещений говорит, что о каждом повышении арендной платы надо предупреждать за шесть месяцев, если только в договоре не указан более короткий срок.

– Допустим, наниматель муниципальной квартиры хочет сделать перепланировку, например, объединить санузел с ванной комнатой. Нужно ли ему разрешение Рижской думы?

– Все работы по перепланировке надо вести в соответствии с законом и нормативами. Вот что следует для этого сделать:

- написать в домоуправление заявление о желании сделать перепланировку квартиры и присоединить список изменений,
- получить разрешение домоуправления,
- согласовать перепланировку со стройуправой.

– А что, если жилец хочет провести всего лишь косметический ремонт?

– Тогда ему необходимо написать домоуправу заявление о сроках запланированных работ и получить справку о том, что работы согласованы. Эта справка поможет, если соседи пожалуются в полицию на шум.

### Налоги – кто должен их платить

– Должен ли наниматель муниципального жилья каждый год платить налог на недвижимость, ведь квартира-то ему не принадлежит?

– В 11-м пункте Закона о найме сказано, что наниматель обязан покрывать налог на недвижимость.

– Кто должен платить за муниципальную квартиру, если в договор найма внесены три человека?

– Оплачивать счета должны все лица, проживающие в этой квартире! У членов семьи нанимателя имеются точно такие же права и обязанности, как и у самого нанимателя. К слову, наниматель квартиры имеет право потребовать разорвать договор аренды с теми членами его семьи, которые более чем три месяца не исполняют договорных обязательств (например, не участвуют в оплате счетов).

### Кто может унаследовать квартиру

– Вместе с матерью в договор найма внесены ее дети, однако сейчас они разъехались. Могут ли дети после смерти мамы вернуться в муниципальную квартиру?

– Да, конечно. Все члены семьи, которые вписаны в договор аренды жилых помещений, сохраняют свое право использовать муниципальную квартиру. Даже в том случае, если они долгое время не жили в этой квартире.

– А может ли наниматель завещать муниципальную квартиру человеку, который не вписан в договор найма?

– Нет, муниципальная квартира является собственностью самоуправления, и ее нельзя завещать.

### Кто может жить в муниципальной квартире

– Женщина прописана в муниципальной квартире со своим сыном. Может ли сын привести в эту квартиру свою молодую жену?

– Если все совершеннолетние члены семьи, имена которых занесены в договор аренды, согласны с тем, что на их территории будет жить еще один человек и самоуправление не возражает против этого, то у невестки появится право жить в этой муниципальной квартире.

– Отец с сыном жил в денационализированном доме и получил от города муниципальную квартиру. Однако со временем мальчик перешел жить к маме и задекларировался по новому адресу. Потеряет ли сын право жить в муниципальной квартире в будущем?

– Декларирование места жительства по другому адресу не может служить основанием для того, чтобы несовершеннолетний ребенок потерял право на проживание в муниципальной квартире, в которой живет его бабушка и его отец. Выписать несовершеннолетнего ребенка из договора аренды жилых помещений можно только по заявлению двух его родителей. Заявление следует подать в домоуправление.

– Могут ли я приватизировать муниципальную квартиру соседки, которую выселяют за долги?

– Нет, такое право есть только у нанимателя или членов его семьи.

– Женщина вписана в договор найма одна. После получения муниципальной квартиры она вышла замуж. Имеет ли ее муж право жить в этой квартире?

– Да, самоуправление примет решение, что у мужа этой женщины есть право использовать это жилое помещение, поскольку он стал членом семьи нанимателя.

– Женщина вписана в договор найма одна, через какое-то время она вступила в гражданский брак. Может ли она задекларировать этого мужчину в своей квартире?

– Человек, не внесенный в договор найма, не может жить в муниципальной квартире, а также декларировать там свое место жительства. Сначала ему нужно разрешение самого нанимателя и хозяина квартиры, Рижской думы. Для того, чтобы получить разрешение, нанимателю и человеку, который планирует жить в квартире нанимателя, надо обратиться с заявлением в департамент жилья и среды Рижской думы (Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5-й этаж).

– Могут ли нанимателя муниципального жилья лишиться квартиры, если он без разрешения хозяина жилья (города) пустит к себе жить чужого человека?

– Да, такое возможно! Также с нанимателем могут расторгнуть договор, если он будет сдавать свое муниципальное жилье другому человеку. Причем на улице может оказаться не только сам наниматель, но и члены его семьи. (Об этом говорит статья 28.6 Закона о найме жилых помещений).

– Женщина получила квартиру, в договоре найма – она и ее сын. Потом она вышла замуж. Кто получит право жить в этой квартире после ее смерти? Сын, который давно задекларировал свое место жительства в другом месте, или муж?

– Этот вопрос должны решить сами родственники. Если у них не получится договориться, то им надо будет обратиться в суд. Члены семьи несут солидарную ответственность, которая основана на условиях договора найма. Если человек, имя которого вписано в договор аренды, но который задекларирован по другому адресу, не использует ту муниципальную площадь, на которую имеет право, то ему надо написать заявление и попросить исключить его из договора. Это заявление надо подать домоуправу. **В**

# КАКОЕ БУДУЩЕЕ У УТЕП

Проекты на поддержку реновации подали почти 200 домов по всей Латвии, по нескольким адресам работы уже начаты! Жителям готовы помочь на сумму 166 миллионов евро!

Илона МИЛЛЕР

С 2016 года финансовое учреждение *Altum* принимает от представителей жилых домов заявки на помощь в утеплении. Жители Латвии могут получить один из нескольких видов поддержки, в том числе бесплатный грант в размере до 50% от стоимости реновации. На конец августа *Altum* получил около 200 заявок от домов, нуждающихся в утеплении. Всего до 2023 года по программе «Содействие повышению энергоэффективности жилых зданий» планируется утеплить около 1000 домов.

## На каждом этапе – по 1000 домов

Утепление жилых домов для Латвии – дело не новое. В 2007–2013 гг европейские фонды и госбюджет уже выделили на эти цели около 85 миллионов евро. Первый этап программы администрировало Латвийское агентство инвестиций и развития (*LIAA*). Представители домов могли претендовать на софинансирование в размере до 50% от общих расходов на утепление, в результате работы обходились жителям ровно в два раза дешевле. Поначалу владельцы квартир присматривались к программе и сомневались в том, что овчинка стоит выделки. Но чем больше в стране появлялось утепленных домов, тем больше было доверия к предложению Министерства экономики и *LIAA*.

К 2014 году по первой программе реновации в Латвии были утеплены около 750 домов. Это вполне приличный результат, но вспомним, что по оценкам специалистов в утеплении нуждается не менее 25 000 жилых домов страны. Заранее было понятно, что удачно стартовавшую программу нужно продолжать, и вот в 2016 году Кабинет министров утвердил условия следующего этапа поддержки реновации.

## Денег в два раза больше!

На этот раз Европа выделила Латвии на поддержку реновации уже 141,5 миллионов евро, софинансирование из госбюджета составит еще около 25 миллионов. Общий бюджет в 166 миллионов Латвии необходимо освоить до 2023 года. Сама программа, управление которой переняло учреждение *Altum*, пополнилась новыми возможностями для жителей.

Напомним, что с середины 2016 года *Altum* принимает заявки представителей домов на один из трех видов поддержки в утеплении.

■ **Грант.** Это самый востребованный вид поддержки. Размер гранта (то есть софинансирования реновации, которое впоследствии возвращать не придется) зависит от планируемых результатов утепления и достигает 50%. Для того, чтобы получить грант ЕС (платеж, который жителям не надо будет возвращать), необходимо доказать, что расходы на реновацию окупятся за счет экономии тепла максимум за 20 лет (для подсчета можно использовать специальный кальку-

лятор в интернете <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/energoefektivitate/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-pamatinformacija/energoefektivitates-kalkulators>).

- **Заем *Altum*.** Его можно использовать в случае, если банки по какой-то причине отказываются выделять дому кредит на реновацию. Важно знать, что *Altum* выдает заем на срок до 20 лет по минимальной ставке (1,75% плюс ставка Госкассы). При этом дом получает и «бесплатные деньги» в виде гранта. Однако размер гранта в таком случае снижается до 35% от общей стоимости реновации.
- **Гарантия.** Она понадобится дому, если банк для выделения кредита требует дополнительное обеспечение. Гарантия выдается на сумму до 80% от займа (не более 3 миллионов евро для одного дома). Плата за пользование гарантией – 0,65% от остатка гарантийных обязательств.
- **консультации.**



Ингус Салминш, руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum*

ствования инженерных сооружений, оценку использования систем высокой эффективности, в которых используются возобновляемые энергоресурсы). Оценка проводится при принятии решения по соответствующему размеру проекта гранта;

- обработку общественной информации по осуществляемым проектам;
  - обследование объектов в процессе реновации с целью убедиться, что работы соответствуют проекту;
  - в случае необходимости – ведение надзора на проверяемых объектах.
- Консультации по техническим вопросам, связанным с энергоэффективностью зданий, доступны также и в региональных центрах *Altum*, которые находятся в 24 городах Латвии.

**Для того, чтобы реновировать все нуждающиеся в утеплении дома Латвии, необходимо 5,4 млрд евро.**

## Где получить информацию?

Важно знать, что в 2016 году при *Altum* был создан особый центр компетенции, эксперты и консультанты которого не только дают советы владельцам жилых домов и уполномоченным ими лицам, но и оказывают следующую помощь:

- консультации по проектированию, подготовке проекта и его финансовому воплощению;
- консультации по повышению энергоэффективности при разработке проекта технической документации, а также примеры лучших проектов и документов на сайте *Altum*;
- оценку технической документации реновации;
- отзыв о соответствии документации проекта требованиям программы (на этом этапе оценят энергосертификат здания, результаты технического обследования, смету расходов на строительство, карту освидетельствования фасада здания, карту освидетель-

Связаться с Центром компетенции, получить ответы на свои вопросы или записаться на прием можно по телефону **67774064** или по электронной почте [kompetences.centrs@altum.lv](mailto:kompetences.centrs@altum.lv). В Риге региональный центр расположен по адресу ул. Элизабетес, 41/43 и работает по будням с 8.30 до 17.00. Список других региональных центров *Altum* доступен в интернете – <https://www.altum.lv/lv/kontakti/regionalie-centri-un-konsultaciju-biroji>.

## За год – 250 заявок

Итак, жителям Латвии на утепление домов доступны 166 миллионов евро. Но готовы ли мы освоить эту немаленькую сумму? О том, насколько востребована помощь в реновации жилья и какие трудности возникают у жителей на пути к утеплению, рассказал **Ингус Салминш**, руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum*.

– Реальное действие программы началось год назад, летом 2016 года, когда *Altum* за-

ключил договора со всеми партнерами, начал консультации и прием заявок от представителей домов. На конец августа мы приняли к рассмотрению почти 200 таких заявок, причем интерес жителей постоянно высок, люди звонят с вопросами, приходят на наши региональные семинары. У нас сложилось отличное сотрудничество с Латвийской ассоциацией управляющих и организациями, которые обслуживают дома в больших городах. Мы полагаем, что до конца года получим уже 250 заявок, так что у нас есть все основания для оптимизма. Главными становятся уже другие вопросы, например: насколько банки готовы выдавать представителям домов кредиты на утепление и не вырастет ли стоимость строительных работ.

– Действительно, Центральное статистическое управление сообщило, что стоимость строительства в июле по сравнению с июлем выросла на 0,1%.

– Да, мы следим за этими тенденциями, хотя и не можем на них повлиять. К сожалению, в этом году реальные работы по утеплению начнутся только в некоторых домах, следовательно, к следующей весне спрос на строителей может увеличиться, что в свою очередь способно повлиять на расценки.

## Нужны 2/3 голосов собственников

– Весной 2016 года министр экономики Арвилс Ашераденс заявил, что 166 миллионов евро хватит на поддержку реновации в 1700 домах. Почему теперь планируется, что помощь будет оказана только 1000 домов?

– Понятно, что предварительные расчеты и не могли в точности совпасть с реальной ситуацией, поскольку мы утвердили первые проекты сравнительно недавно и только теперь видим реальные затраты на утепление каждого дома и размеры запрошенных грантов. Точное число домов, которые получат помощь, мы узнаем только через пять лет. Но 1000 домов – это тоже амбициозный план, столько же жилья было утеплено в прошлый период планирования.

– Не снижается ли число заявок, поступающих в ваше учреждение от домов?

– Летом заявок меньше, поскольку многие жители находятся на дачах или в отпуске. Для того, чтобы общность владельцев квартир приняла первое решение об участии в программе, необходимо собрание и голоса как минимум 2/3 собственников. Конечно, летом созвать людей вместе не так-то просто.

## Лиепая впереди всех, Рига активизировалась

– Какие города участвуют в программе активнее других?

# ЛЕНИЯ?



– Самым активным городом остается Лиепая. Здесь уже было много реновированных домов. Лиепайчане видят, что их соседи уже получают выгоду от утепления, и охотно голосят за утепление собственного дома. Я также рад за Ригу. Муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* создало целый отдел, сотрудники которого занимаются организацией утепления. Они информируют жителей, участвуют в общих собраниях, помогают в оформлении документов. В результате Рига, которая почти не участвовала в прошлом этапе программы, уже подала более 10 заявок на софинансирование, еще десятки домов находятся в процессе подготовки технической документации. Первые дома в Риге вот-вот начнут реновацию. Например, дом по ул. Блауманя, 21, дом по ул. Масту, по ул. Стамериенас и другие.

**– В программе могут участвовать и исторические дома?**

– Разумеется! Также мы принимаем заявки от домов с печным отоплением, ведь и такие здания теряют тепло. При рассмотрении проектов от домов с печным отоплением мы применяем индивидуальную методику оценки.

**– Сколько заявок Altum уже одобрил?**

– Мы подтвердили проекты 132 домов, реально деньги выделены на 15 домов – это примерно 1 800 000 евро в виде грантов и еще 933 000 евро в качестве гарантий для банков.

**– Есть ли дома, которые уже начали утепление по новой программе?**

– Да, первый дом в Лиепае по ул. Витолу, 27/33 приступил к работам уже 17 мая, далее работы стартовали в поселке Мундигциемс под Талси, где будет утеплен дом на 40 квартир, далее следовал Тукумс с 12-квартирным домом по ул. Валгума, в Риге реновация начата в двух малоквартирных домах по ул. Лапу, ставят леса в Икшкиле...

**– Сколько домов смогут приступить к работам в этом году?**

– Мы прогнозировали, что в этом году работы начнутся по 50 адресам, но теперь очевидно, что такого результата не будет, поскольку согласование проектов требует времени. Пока работа идет на бумаге, приближается осень, когда утеплять дома можно будет только с применением технологии вентилируемого фасада, так что строительство остановится. Но сезон и погода не мешают домам оформлять документы и заключать с нами договора, чтобы начать работы в следующем сезоне. По условиям программы дом должен приступить к утеплению в течение полугода после заключения договора с Altum. Большую активность с реальными работами мы прогнозируем на весну и лето следующего года.

## Как избежать дополнительных трат?

**– Какие ошибки жители допускают при оформлении проектов?**

– Как правило, ошибки допускают не сами владельцы квартир, а нанятые им энергоаудиторы и проектировщики, которые предоставляют в Altum на рассмотрение недостаточно проработанные документы. Иногда мы получаем слабые проекты, которые заказчикам приходится переработать.

**– Получается, что единственная ошибка, которую могут допустить жители – это выбрать недостаточно ответственного проектировщика или аудитора?**

– Фактически это так, но мы стараемся информировать представителей домов о критериях выбора исполнителей проектов и о рисках, которые влекут недостаточно качественные проекты.

**– И что это за риски?**

– Начну с того, что представители домов время от времени жалуются, будто мы медленно рассматриваем поданные документы,

придираемся, придумываем какие-то дополнительные требования... Но надо понимать, что Altum выделяет владельцам квартир деньги «под документы», поэтому документы должны быть качественными. Теперь предположим, что на этапе подготовки специалисты недостаточно обследовали дом. Приходит строитель, снимает обшивку и видит, что тут надо не только утеплить стены, но и менять конструкции. А деньги на такие работы в проекте не предусмотрены! Что делать?

**– И впрямь, что делать жителям?**

– Строитель говорит уполномоченному лицу дома: «Мы не можем продолжать работу, пока не поменяем вот эту балку или не заделаем эту дыру! Дайте нам на это дополнительные деньги!» Жители сходятся на общее собрание и возмущаются: «Реновация и так дорогая, мы не заплатим больше ни цента!» А Altum в то же время не может вносить изменения в уже утвержденный проект софинансирования реновации. Это значит, что и дополнительной поддержки от Европы не будет. Все эти неприятности – следствие того, что проект реновации изначально был подготовлен недостаточно тщательно.

**– Бывали ли случаи, когда жители из-за таких накладок не могли довести реновацию до конца?**

– На первом этапе программы в 2007–2013 годах было всего три случая, когда реновация останавливалась по вине строителей или оказывалась не особенно удачной. В одном случае строители просто пропали, во втором случае фасад неожиданно позеленел. Жителям пришлось судиться с исполнителями работ.

## Теперь реновировать станет проще

**– В прошлом месяце были приняты поправки к программе, призванные облегчить жителям участие в реновации с привлече-**

**нием европейского гранта. Что это за изменения?**

– До сих пор для участия в программе существовали определенные ограничения. Например, мы принимали заявки от домов, в которых было не меньше пяти квартир, а нежилая площадь не превышала 25% от общей площади. После поправок, принятых этим летом, ограничение по нежилой площади было снято. Это значит, что претендовать на софинансирование реновации могут также небольшие дома, у которых на первом этаже расположены магазины, офисы или мастерские. Также теперь в программе указано, что жители могут получать заем на реновацию не только в кредитных учреждениях, но и у собственных управляющих.

**– Действительно ли в Латвии есть управляющие, которые хотят и могут выделять жителям кредит на утепление?**

– Да, такие организации есть. Конкретно эти поправки к программе предложило самоуправление Олайне, у которого есть муниципальное предприятие по обслуживанию жилья. Депутаты посчитали, что самоуправление в лице своего домоуправления могло бы выделять жителям займы на утепление вместо банков. Еще одна поправка касается домов, которые хотят провести утепление при участии компаний *ESKO*. Напомню, принцип *ESKO* подразумевает, что профессиональная компания сама привлекает финансирование для утепления вашего дома, при этом расходы жителей не увеличиваются. Дом немедленно утепляют, владельцы квартир наслаждаются всеми преимуществами обновленного жилья, а взамен в течение 15–20 лет оплачивают компании *ESKO* то же количество теплотенергии, которое потребляли до утепления. Компания зарабатывает на вашей сэкономленной теплотенергии, а жители довольны тем, что их счета не повышаются ни на один евро. Теперь проекты *ESKO* также можно проводить с привлечением европейских грантов.

## Будет ли поддержка после 2023 года?

**– Говорят, что после 2023 года Латвия больше не получит поддержки Европы в утеплении жилья, насколько эти слухи оправданы?**

– Я могу высказать только личное мнение: практика выдавать «деньги даром» в виде грантов в Европе сходит на нет. После 2023 года поддержка реновации может сохраниться, но обрести форму дешевых банковских кредитов, гарантий и т.п.

**– Как думаете, пока действуют такие выгодные условия реновации, как теперь, жители Латвии могли бы и больше интересоваться утеплением?**

– Это сложный вопрос. За год мы получим около 250 проектов. С одной стороны, в Латвии гораздо больше домов, которые нуждаются в реновации. С другой стороны, если бы в этом году мы получили 500 проектов, это означало бы, что уже в ближайшее время мы распределили бы половину европейского денег, предусмотренных на период до 2023 года. Это повлекло бы дополнительные сложности, скажем, такому количеству домов было бы трудно найти проектировщиков и строителей. Получается, что сегодня программа работает по оптимальному графику. **В**

# «КАЖДЫЙ ДЕНЬ У НАС ДО

**Выезжая на помощь жителям, сантехники находят в канализации огурцы и памперсы, очки и телевизионные пульты, а однажды достали из трубы новогоднюю елку!**

Лиене ВАРГА

**Одна из самых частых причин для обращения в домоуправление – это заливание квартиры. Как быстро ремонтная бригада должна прибыть на помощь жильцам? Почему в некоторых случаях надо заплатить за составление акта о заливе? Кто вообще виноват, что в наших домах текут трубы? За информацией мы обратились на предприятие Rīgas namu pārvaldnieks.**

## Куда звонить в случае аварии?

Обычно все жалобы на неполадки с внутриквартирными коммуникациями поступают к Ивару Дункулису в отдел инженерных коммуникаций Технического управления Rīgas namu pārvaldnieks. Именно он распределяет работы между мастерами домоуправления, которые обязаны помочь жильцам.

– Больше всего жалоб поступает на засорение канализации, и в большинстве случаев жители сами виноваты в проблеме, – признался Ивар Дункулис. – Увы, люди бросают в унитаз или в раковину остатки еды, неправильно переделывают трубы внутри квартиры и присоединяют новую сантехнику к трубам несоответствующего диаметра. Потерпевшие звонят на телефон 80008989 нашей аварийной службы, и ко мне попадают уже оформленные заявки об аварии. В среднем в день я получаю от жителей около 15 таких сообщений.

## Красоту навели, а о безопасности забыли

– По каким же причинам жители заливают свои и чужие квартиры?

– Первая причина – неисправности общих стояков дома, вторая – проблема с внутриквартирной сантехникой и трубами, третья, к сожалению, это текущие крыши.

– Многие люди при ремонте в квартире заменили ванны на более компактные душевые кабины. По своему опыту знаю, что они почему-то часто протекают...

– Главный вопрос, это почему вода из протекающей душевой кабины попадает к соседям. Дело в том, что при ремонте пол в ванной комнате следует сначала покрыть гидроизоляционным материалом и только потом – кафелем. Владельцы же квартир нередко забывают о гидроизоляции. К тому же

при установке душевой кабины все ее соединения нужно хорошенько изолировать силиконом. Мало кто знает, что эти силиконовые швы нужно как минимум раз в год обновлять. Если этого не делать, то швы начинают протекать.

– Но ведь в домах многих серий пол в ванной комнате немного приподнят. Наверное, воде не так-то просто проникнуть через толстое перекрытие?

– Вода направляется, куда ей удобнее, и очень быстро просачивается через бетон. Если вы в своей ванной комнате выльете на пол ведро воды, через час у соседей будет мокрый потолок.

## Мифы и заблуждения насчет «Крота»

– По какой причине засоряется канализация?

– Большая беда нашего времени – это экономия воды. Особенно это касается горячей воды. Если жители используют мало воды, то на стенах канализационных труб скапливаются органические осадки, вода начинает стекать все хуже и хуже.

– В таком случае человек покупает бутылку «Крота» и заливает ее содержимое в раковину.

– Верно, он заливает бытовую химию в канализацию и допускает очередную ошибку: забывает смыть «Крота». Если химию не смыть большим количеством воды по инструкции, то она пропитывает осадки на стенах труб и превращает их почти в камень.

– В народе бытует обратное мнение, что в трубы вообще опасно лить бытовую химию, потому что вместе с осадками она разъедает и сами трубы. Это правда?

– Нет, это заблуждение. Главное, это смыть химию через десять-пятнадцать минут после применения. В таком случае «Крот» не повредит ни вашим внутриквартирным трубам, ни общим коммуникациям дома.



Иварс Дункулис, отдел инженерных коммуникаций Технического управления Rīgas namu pārvaldnieks

– А если я «Крот» не смою и иду на работу?

– Тогда накопившиеся в трубе волосы, остатки жира, моющих средств и т.п. превратятся в твердую массу. Мастер домоуправления будет вынужден разбирать стояк и чистить его вручную.

## Если труба лопнула за кафельной стеной...

– Во время ремонта жители частенько зашивают стояки регипсом и кафелем. Кто должен снимать эти декоративные перегородки, если за ними лопнула труба?

– К сожалению, мы с такими проблемами сталкиваемся каждый день. Снимать регипсовые стены и кафель в соответствии с законом должен сам владелец квартиры.

– А если владелец квартиры говорит: «Я не умею»?

– Наши мастера могут выполнить эти работы за дополнительную плату.

– Смонтировать перегородки обратно они тоже могут?

– Конечно.

– И сколько это стоит?

– Час строительных работ стоит 10,54 евро. К этому надо прибавить стоимость материалов. Но, конечно, мы советуем жителям при ремонте прятать общие коммуникации только за такими конструкциями, которые будут просто сняты. Например, это может быть стенка на петлях.

– Владелец любой квартиры скажет, что аварии бывают раз в десять лет, поэтому красота в туалете важнее практичности.

– Это ошибочное мнение. Благодаря тому, что коммуникации легко осмотреть, владелец квартиры избегает больших трат. Предположим, стояк в вашем туалете не лопнул, но начал немного протекать. Если он скрыт за стенкой, протечка незаметна и может длиться годами, пока труба не лопнет и не зальет всю квартиру и всех нижних соседей. В свою очередь, если труба на виду, то легкую протечку легко заметить и устранить.

– Логично!

– Наши люди при ремонте не только зашивают стояки регипсом, но и выкладывают ниши каменной ватой, мол, чтобы из-за стены им не дуло. Но такая самодельная изоляция тоже вредит коммуникациям, поскольку в закрытой нише будет скапливаться конденсат. В результате металлические трубы начинают ржаветь быстрее.

## «Я вам двери не открою!»

– Предположим, авария все-таки произошла, но житель не пускает ваших работников в квартиру для ремонта...

– Такое происходит примерно в каждом третьем случае.

– Как же домоуправление ремонтирует лопнувшую в такой квартире трубу?

– Мы звоним и пишем владельцу квартиры, просим допустить нас до коммуникаций. Если это возможно, стараемся отремонтировать трубы со стороны лестничной клетки, для чего иногда разбираем часть стены. Но если лестничная клетка недавно отремонтирована, конечно, остальные жители будут недовольны.

– Кому вы впоследствии выставляете счет за восстановление разрушенной стены? Наверное, нарушителю, который не впустил вас в квартиру?

– Увы, но платить за такие работы должны все владельцы квартир из общего накопительного фонда.

– В домах многих серий к трубам нельзя подобраться со стороны лестничной клетки. Как поступаете в таких случаях?

– Если владелец квартиры упорствует и не пускает ремонтников внутрь, то дом вынужден сидеть без воды.

– И как долго это может продолжаться?

– Рекордный срок в нашей практике – месяц. Но не всегда причина в



упрямстве владельца. Возможно, жилец просто уехал за границу.

– Как же быть, если человек действительно уезжает на несколько месяцев, но хочет, чтобы в случае аварии сотрудники домоуправления могли попасть в квартиру?

– Лучший выход – сообщить об отъезде в домоуправление и оставить нам номер телефона доверенного человека, у которого будут храниться ваши ключи.

– Управляющий имеет право взломать дверь квартиры, если жилец находится в отсутствии?

– Нет. Единственное, что мы можем, это оставлять ему сообщения, письменно требуя выполнить нормы закона и обеспечить управляющему доступ к общим коммуникациям в его квартире.

– Что делать, если человек неделями упорствует?

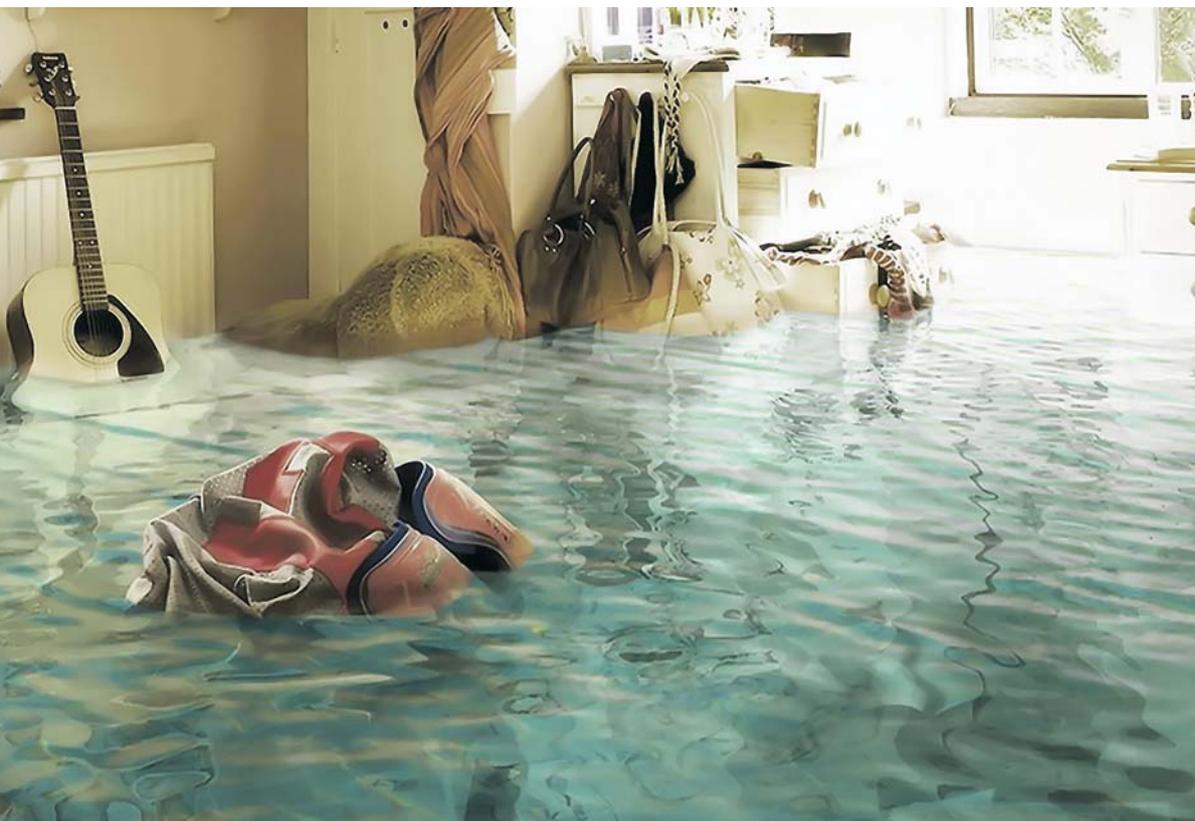
– В самом крайнем случае мы пускаем новую трубу в обход такой квартиры и подключаем жителям воду. Но такие решения приходится принимать раз в три-четыре месяца.

## Закрепите шланг стиральной машины!

– Вы упомянули, что жители могут сами навредить коммуникациям. Какие ошибки они допускают?

– Самый распространенный случай, это неправильное подключение нового сантехнического оборудования в квартире. Предположим, человек делает ремонт и решает перенести унитаз. Перенеся трубы и неправильно подключив унитаз, спустя какое-то время вы получите серьезные про-

# 15 ЗАЛИТЫХ КВАРТИР!»



блемы. Еще одно слабое место – это гибкие шланги.

#### – Что с ними не так?

– При ремонте жители устанавливают гибкие шланги китайского производства, срок службы которых – два месяца. Можно и не заметить, как такой шланг начнет протекать. Экономия на шланге может плохо кончиться, если будет залита нижняя квартира.

#### – На чем еще не стоит экономить?

– На душевых и кухонных смесителях. Дешевые смесители не предусмотрены для наших условий, их тонкий материал быстро приходит в негодность.

#### – Часто причиной залития становятся стиральные машины. Как защититься?

– Главное, это хорошо закрепить сливной шланг стиральной машины. Наши люди часто вешают его на край ванны, и при сильном напоре слива оставшийся без присмотра шланг может легко соскочить. Если слив устроен правильно, стоит время от времени прочищать его сифон (если такой предусмотрен). Сама машина с исправными уплотнителями нигде протекать не может.

#### В канализацию уплывают игрушки и очки

– Сантехники нередко жалуются на дикость жителей. Правда, что некоторые люди весь мусор спускают в унитаз?

– К сожалению, да. Во время консервации жители бросают в унитаз огурцы, в молодых семьях спускают туда памперсы. Таких историй множество. Крупным отходам в канализации

доставать некуда. Они пройдут через общий стояк, но в лежаче застрянут.

#### – И что тогда?

– Канализационные массы, не находя выхода вниз, начнут подниматься по стояку. Как правило, от таких зловонных затоплений страдают жители первых этажей.

#### – Домоуправление будет искать виновного в засорении канализации?

– Это невозможно сделать, потому что одним стояком в пятиэтажном доме пользуются пять квартир. Но хочу напомнить жителям, что засорение общей канализации, это очень серьезная проблема, ликвидация засора может потребовать много времени и денег. По этой причине не стоит бросать в унитаз или раковину что попало. Помню случай, когда наши работники вскрыли канализацию одного дома и нашли там телевизионный пульт, игрушечного медвежонка, футляр от очков, массу пластиковых пакетов и гигиенических предметов. В другом доме в канализации нашли новогоднюю елочку, еще в одном случае – трупик котенка. Кухонные полотенца в трубах, это тоже не редкость. Мастера достают эти предметы, но за ремонт платят сами жители из общих накоплений дома. Получается, что небрежным отношением к канализации владельцы квартир сами себя вводят в расходы.

#### Время реагирования – 30 минут

– Как быстро работники *Rīgas patsīvaldienības* приезжают на помощь жителям?

– Время реагирования на срочные вызовы – до 30 минут. В

рабочее время выезжают наши работники, ночью – сотрудники аварийной службы. В любом случае жители при аварии должны звонить на наш бесплатный номер телефона **80009090**.

#### – Чем работа аварийной службы отличается от услуг, предоставляемых дневными работниками домоуправления?

– Первая задача аварийной службы – локализация утечки. Мастера отключат дому воду и по мере сил постараются отремонтировать коммуникации. Если трубам нужен крупный или сложный ремонт или мастера не могут прочистить канализацию, то жителям нужно ждать обычную ремонтную бригаду, работающую днем.

#### – Значит, в худшем случае, если авария произошла вечером в пятницу, мы можем остаться без воды до утра понедельника?

– В худшем случае – да.

#### Ремонт крана – за отдельную плату

– В каких случаях жильцу приходится оплачивать работу аварийной или ремонтной бригады домоуправления?

– Если авария произошла на участке общих коммуникаций (границей их обычно считается вентиль после счетчиков воды и первое колено канализации под раковиной), то работы будут проведены за счет общих накоплений дома. Если труба потекла в квартире за счетчиками, потек кран или унитаз, то владелец квартиры должен заказать ремонт сантехникам домоуправления за собственные средства или же пригласить сантехника со стороны.

– Как быстро сантехник домоуправления должен выполнить работы в квартире, заказанные на коммерческой основе?

– На следующий рабочий день.

– Может ли случиться, что домоуправление откажет в выполнении платного заказа?

– Сантехник обязательно проверит, какой именно ремонт нужен в квартире, и договорится с владельцем квартиры о сроках исполнения работ. Но наши сантехники действительно исполняют не все виды сложных работ и не все нужные детали имеют под рукой. Тогда жителю могут подсказать, что быстрее и удобнее заказать работу в другом месте. А еще бывает, что наш сантехник едет менять кран по заказу, а по пути получает сообщение об аварии. В таком случае его долг первым делом отправиться на аварию.

#### Сколько стоит акт о залитии?

– Как действовать человеку, который обнаружил залитие своей квартиры?

– После ликвидации аварии он может получить акт с указанием причины залития. Важно знать, для каких именно целей нужен такой акт. Если акт запрашивает страховая компания, то мы делаем обследование и выдаем бумагу за отдельную плату. Также важно, где произошла авария. Если потекли общие трубы, то акт можно получить бесплатно. Если же житель верхнего этажа опрокинул ванну, то пострадавший сосед должен будет заплатить за составление акта.

#### – Сколько стоит составление акта?

– Единая плата за услугу – 10,54 евро.

#### – Как быстро домоуправление должно провести обследование затопленной квартиры?

– В течение двух рабочих дней специалист свяжется с пострадавшим жильцом и договорится о времени для встречи. Максимальный срок обследования – пять дней со времени аварии. В это время мы без проблем можем констатировать все последствия залития.

#### Потек стояк между этажами...

– Наша читательница спрашивает: что делать, если течет стояк между двумя этажами?

– В таком случае наша ремонтная бригада должна договориться о ремонте с владельцами обеих квартир – верхней и нижней. Необходимо будет выдолбить перекрытие и поменять поврежденную часть трубы.

– Как поступать, если владелец каждой квартиры говорит:

«Идите долбить потолок (или пол) к соседу, а не ко мне»?

– При таких ремонтах нужно разрушить часть перекрытия в обеих квартирах, провести работы только снизу или только сверху мы не можем.

– Кто после работ будет чинить перекрытие?

– Наши мастера, поскольку перекрытие считается общей собственностью дома.

#### Историческим домам нужны новые трубы

– Какие еще ошибки могут дорого стоить владельцу квартиры?

– Любая самовольная перестройка в квартире может привести к беде. Например, во многих квартирах центра Риги исторически не было туалета или ванной комнаты. Канализационные трубы там имеют диаметр всего 50 мм, поскольку рассчитаны на один раковинник. Но новые владельцы таких жилищ, конечно, хотят установить в квартире и унитаз, и душевую кабину, и стиральную машину, и кухонный измельчитель. Все эти устройства человек подключает к маленькой трубе. Конечно, в доме тут же начинаются проблемы.

#### – Что же делать людям, которые и в старых домах хотят иметь современные удобства?

– Им необходимо созвать общее собрание всех владельцев квартир и принять решение о перестройке всей домовой канализации. Домоуправление помогает жителям согласовать нужные работы, накопить средства и установить новые трубы.

#### Проверяйте вентили!

– Правда ли, что домоуправление отвечает за состояние труб до наших квартирных вентилях, установленных после счетчиков воды?

– По закону все общедомовые коммуникации до стояка, включая и сам стояк, находятся в общей собственности дома – за них отвечает домоуправление. Все прочее, в том числе и квартирные вентили горячей и холодной воды, принадлежит владельцу соответствующей квартиры, и это его зона ответственности.

– Кто должен менять квартирные вентили в случае протечки?

– В Риге вентили меняет управляющий, причем бесплатно. Очень советую жителям проверять, как работают их квартирные вентили, установленные перед счетчиками воды. Хотя бы раз в год эти краны нужно покрутить. В противном случае, если вентиль выйдет из строя, при аварии вы не сможете своевременно перекрыть воду в квартире. **В**

# А У НАС В КВАРТИРЕ ГАЗ!

## Почему жители Латвии, которые пользуются баллонным газом, не чувствуют себя в безопасности? Возможна ли утечка газа в многоквартирном доме и стоит ли этого бояться?

Марина МАТРОНИНА

**В 1969 году произошла одна из самых трагичных техногенных катастроф в истории Латвии. В Елгаве из-за взрыва газа обрушился дом на улице Райниса, 9. Погибли 39 человек, в том числе 14 детей. Из 11 раненых двое скончались в больнице. Как показывает практика, даже в XXI веке никто не застрахован от такого несчастья. В качестве недавнего примера можно привести взрыв пропана в пятиэтажке Алуksне. Мы выяснили, как часто газовые службы проводят профилактические проверки в наших домах, можно ли самостоятельно переносить газовые плиты и кто отвечает за безопасность газовых баллонов.**

### А какая разница?

– В 1969 году, когда произошел взрыв природного газа в Елгаве, газификация Латвии еще не закончилась. Население порой не было в достаточной степени информировано о правилах безопасности при пользовании газом. Но с тех пор многое изменилось, – считает один из лекторов учебного центра *Latvijas gāze* Валерий Трейманис.

Трейманис пояснил, что к нашему времени в Латвии изменились требования по пожарной безопасности, а предприятие *Latvijas gāze* провело модернизацию своих коммуникаций. Теперь эксперты из Германии считают нашего газового монополиста одним из самых технологически развитых современных газовых предприятий в Европе.

– Газовая система Латвии при правильном использовании безопасна, – уверяет представитель *Latvijas gāze*.

**– Но ведь взрывы газа в жилых домах все равно происходят чуть ли не каждый год. Недавний пример – Алуksне.**

Напомним, что осенью 2016 года в пятиэтажном жилом доме в Алуksне взорвался пропан, который жители получали по газопроводу из близлежащего хранилища. При этом один мужчина серьезно пострадал, а 33 жителя были эвакуированы. В доме оказались выбиты стекла, на стенах появились трещины.

– Мы отвечаем только за метан, поступающий в квартиры жителей Латвии по газопроводу, – парировал Трейманис. – Свои коммуникации мы содержим и ремонтируем, а бутан распространяют другие коммерческие предприятия. Если в доме происходит утечка бутана (в простонародье его называют баллонным газом), то ее устраняет не *Latvijas gāze*, а Государственная пожарно-спасательная служба.

### Не хотите открывать – отключим газ

Согласно правилам Кабинета министров № 85 о доставке и использовании природного газа *Latvijas gāze* раз в пять лет проводит в многоквартирных домах профилактические проверки газопровода на герметичность. В малоэтажных зданиях такие проверки проходят раз в три года (если дом обслуживает своя газовая служба, то она и производит эти работы).

Также сотрудники *Latvijas gāze* должны проверять состояние и показания счетчиков. Если в квартире установлен газовый отопительный котел, то специалисты дополнительно визуально оценят и его техническое состояние с точки зрения безопасности. При этом проверяют состояние самого котла, дымохода, загазованность помещения.

Как говорит Валерий Трейманис, проверка общедомовой системы газоснабжения начинается с поиска возможных утечек, проверяются запорные устройства и другие узлы. Затем из системы выпускается газ, и трубы заполняются воздухом или инертным газом под давлением – так проверяют герметичность системы. В малоэтажных зданиях герметичность проверяется анализатором.

**– Что делать, допустим, если квартировладелец заперся и не пускает к себе инспекторов *Latvijas gāze*?**

– Тогда по правилам КМ № 85 мы имеем право отключить такому человеку газ. Если ситуация опасна, вызываем еще и Государственную пожарно-спасательную службу.

К слову, как напоминают в ГПСС, неправильное использование и/или эксплуатация поврежденного отопительного оборудования является одной из наиболее частых причин пожаров в зимний период. В прошлом году на центральный пульт латвийских пожарных поступило более 100 вызовов, так или иначе связанных с газом – утечками, пожарами.

Однако у газовщиков есть еще одна веская причина проявлять бдительность и настойчивость во время проверок. В Латвии есть горе-умельцы, которые пытаются незаконно подключить свое жилье к газопроводу. Они-то и подвергают жизни своих соседей наибольшей опасности.

### «Уголовное» подключение к газу

Одним из самых серьезных нарушений в домохозяйствах, с которым приходится сталкиваться *Latvijas gāze*, – незаконные подключения к газовым трубам, а также злонамеренное повреждение газовых счетчиков. Все это жители проделывают ради стремления бесплатно пользоваться услугой за счет других. Вот только желание сэкономить может привести к утечке и, как следствие, к взрывам, пожарам, гибели людей.

По статистике *Latvijas gāze*, в 2016 году зафиксировано 1028 случаев, когда газовые счетчики в жилищах оказались повреждены. 165 человек признали свою вину, в 39 случаях возбуждены уголовные дела. В течение года зафиксировано 12 случаев незаконного подключения к газовым трубопроводам. Самое опасное из них обнаружено на ул. Унияс, 11 в Риге.

– Я не хотел бы подробно говорить о способах, которые мошенники используют для воровства голубого топлива, но напомним: ответственность всегда ложится на нечестного потребителя, – отметил Валерий Трейманис.

За вмешательство в работу счетчика или несанкционированное подключение к трубопроводу в Латвии можно получить реальный тюремный срок или значительный штраф. Ежегодно Госполиция возбуждает 10–15 уголовных процессов за самовольное использование газа, электричества и тепла.

### Где пролегают границы ответственности?

Во время ремонтных работ в квартире собственники задумываются о переносе газовых труб и счетчика с глаз долой в какой-нибудь угол или шкаф. Как говорит Валерий Трейманис, «передвигать» приборы самостоятельно нельзя. Этим должен заниматься сертифицированный мастер, обученный газоопасным работам. Большинство таких мастеров проходят аттестацию в центре обучения *Latvijas gāze*. Вдобавок вышеописанные манипуляции со счетчиками требуют предварительного согласования с их владельцем – газовым монополистом.

Для того, чтобы правильно перенести счетчик, наш собеседник рекомендует перво-наперво обратиться в центр обслуживания клиентов *Latvijas gāze*. Здесь подробно расскажут о требованиях и путях реализации ваших идей. Возможно, для переноса понадобится серьезный проект, а может, будет достаточно технического эскиза, поскольку каждый случай индивидуален.

**– А можно ли прятать квартирный счетчик газа, скажем, в шкаф, а трубы – в гипсокартонной стене?**

– Счетчик можно помещать в шкафчик. Главное, это обеспечить постоянную вентиляцию в помещении и доступ к прибору для считывания его показаний и замены счетчика при верификации. Прятать же квартирные газовые трубы за стеной владельцу придется стену ломать. Если владелец квартиры откажется «портить ремонт», то во имя безопасности всего дома мы имеем полное право отключить газ. Лучше тогда

поместить трубу в легкодоступную вентилируемую шахту.

Иногда возникает вопрос, какие газовые трубы и оборудование *Latvijas gāze* обязано ремонтировать за свои деньги, а какие принадлежат владельцу квартиры. Иные жильцы уверены, что даже ремонт газовой плиты им положен бесплатно, но это не так.

Все газовые коммуникации от хранилища природного газа до вашего квартирного счетчика включительно – зона ответственности *Latvijas gāze*. А вот трубы после счетчика, плита и все ее гибкие шланги принадлежат хозяину квартиры, он и должен ремонтировать их в случае чего.

– Если вы делаете ремонт и передвигаете газовую плиту, то соединить ее с гибким шлангом можно и самостоятельно, – поясняет специалист. – На этот счет запретов в нормативных актах нет. Но, на мой взгляд, лучше доверить подключение плиты сертифицированному профессионалу. Соединение между плитой и гибким шлангом чаще всего является местом утечки природного газа.

**– Что делать, если при ремонте я случайно сорвал или повредил пломбу газового счетчика?**

– Сразу звоните в *Latvijas gāze* и объясните, при каких обстоятельствах это произошло. Наши специалисты приедут и поставят новую пломбу на счетчик. В противном случае работник *Latvijas gāze* заметит отсутствие пломбы во время профилактической проверки, и за этим последует подробное разбирательство, – напоминает Валерий Трейманис.

### А у нас в квартире газ

Эксперт учебного центра *Latvijas gāze* напомнил несколько простых правил на случай утечки природного газа в квартире.

– Сильный запах газа говорит о загазованности помещения более чем на 1%. Находиться в такой квартире опасно. Следует покинуть жилище, найти место, где запаха газа нет, и позвонить по аварийному номеру *Latvijas gāze* 114. Оператор предприятия даст подробную инструкцию, как действовать.

**– А спускающийся по лестнице сосед с зажженной сигаретой может спровоцировать взрыв?**

– Взрыв возможен, если загазованность помещения составляет пять и более процентов. Тогда для беды действительно достаточно искры, поэтому в загазованном помещении нельзя включать электроприборы и зажигать спички, звонить в дверь.

### Куда звонить в случае утечки газа:

Пропан-бутан (баллон) – 112.

Природный газ – 114.

Незаконные подключения газа (кража) – 115.

Кстати, *Latvijas gāze* приглашает всех желающих на обучающий курс «Газовая школа», который пройдет в столице в конце января. Лекции будут проходить раз в месяц в учебном центре *Latvijas gāze* по адресу: **Рига, ул. Стирну, 34.**

## Безопасны ли газовые баллоны?

По данным Министерства экономики, 35% домохозяйств Латвии являются пользователями баллонов со сжиженным нефтяным газом – пропаном или же его смеси с бутаном. По оценкам компании *Intergaz*, владельцы примерно 100 000 квартир используют голубое топливо в баллонах. Как рассказал представитель *Intergaz* **Владимир Микуцкис**, согласно требованиям правил Кабинета министров № 755 «Требования по торговле и обороту баллонов» (*Gāzes balonu aprītes, uzraudzības un kontroles kārtība*) для торговли баллонами лицензия не требуется, она необходима только предприятиям, заправляющим тару газом.

Работники газовых заправок должны постоянно проходить курсы по повышению квалификации. В Латвии предлагаются два вида газовых баллонов: изготовленные согласно европейским стандартам и красные 50-литровые баллоны, соответствующие еще советским ГОСТам от 1982 года.

– Как одни, так и другие баллоны должны проходить проверку на безопасность. «Европейские» баллоны подлежат проверке раз в 10 лет, причем их соответствие стандарту оценивают учреждения, имеющие соответствующую лицензию – *Inspecta Latvia, TUV Nord Baltik, Bureau Veritas Latvia*. Советские же баллоны проверяют газозаправочные станции, у которых имеется такое разрешение.

В Латвии советскую газовую тару объемом 50 л разрешено использовать до конца 2017 года. Затем примерно 250 000 пользователям придется обменять «красные» баллоны на «европейские». Переход обещает пройти безболезненно, так как к новым евробаллонам подходят редукторы, изготовленные по советским ГОСТам.

**– Устаревшую тару жители должны выбросить на свалку или сдать «на металл»?**

– Старые баллоны по закону вы имеете право сдать газовой компании на утилизацию. Газовщики обязаны эту тару принять и утилизировать за собственный счет.

## Распределение обязанностей

Владимир Микуцкис пояснил, что по правилам КМ № 500 каждый газовый баллон должен иметь маркировку с указанием собственника. На легально заправленной и прошедшей техническую проверку емкости всегда есть бирка или опознавательная маркировка, позволяющая определить, кто и когда осуществил техническую проверку и заполнил баллон.

– Если пользователь сам подключил баллон у себя дома или на даче, то он за него и отвеча-



ет. Если подключение осуществила компания, то ответственность за безопасность оборудования несет она. По правилам КМ № 755 по обороту, надзору, контролю газовых баллонов, пользователь имеет право только на заправку собственной пустой тары.

**– Распространяются ли в Латвии баллоны без маркировки?**

– Нелегальные баллоны присутствуют на рынке в Латвии. Как правило, их привозят из соседних государств. На них отсутствуют специальные бирки или обозначения, указывающие, какая компания, где и когда заполнила данный баллон газом. В среднем нелегальный баллон на 5 евро дешевле официального. Стоит ли подвергать риску жизнь и здоровье из-за «экономии» в 5 евро?

## С газом наедине

Учитывая «взрывной» характер голубого топлива, меры предосторожности следует соблюдать на всех этапах, начиная с транспортировки баллона до места хранения или использования. Баллон должен быть закреплен, чтобы в дороге он не катался туда-сюда и не повредил вентиль.

Специалист *Intergaz* напомнил, что правила Кабинета министров по пожарной безопасности обязательны для всех жителей Латвии и устанавливают ряд требований по соблюдению техники безопасности при использовании газовых баллонов. Итак, баллоны нельзя устанавливать:

- в жилых комнатах,
- в местах, которые находятся под помещениями общественного пользования,
- в помещениях без естественного освещения,
- в цокольных и подвальных помещениях,
- в помещениях, из которых имеется открытый вход в подвалы.

Определенные требования предъявляются к кухням жилых домов, где используется нефтяной баллонный газ и плита. Во-первых, в окне должна быть форточка или открывающаяся оконные створки и вентиляционный канал. Во-вторых, кубатура такой кухни должна быть не менее восьми кубометров для помещения с плитой на две конфорки. Если хозяйка пользуется плитой с четырьмя конфорками, то кубатура помещения должна быть не менее 15 кубометров. Во избежание несчастных случаев категорически запрещено самостоятельно ре-

монтировать баллон, его вентиль или редуктор. Контроль за соблюдением этих требований возложен на ГПСС.

Перед заменой баллона следует проветрить помещение. Разумеется, при самой замене нельзя допускать открытого огня или искр, в помещении должны находиться только лица, которые непосредственно участвуют в замене баллона.

– Категорически запрещается искать утечку газа с помощью огня! Проверка на герметичность всех соединений системы и газового шланга производится только с помощью специализированного электронного прибора или мыльной эмульсии, – напоминает Владимир Микуцкис.

Не следует забывать о постоянном воздухообмене в помещении после установки баллона. Если появился запах газа или другие признаки утечки (например, сырость или обледенение около вентиля или на воротнике баллона, шипение из-под вентиля, то необходимо открыть окна и двери), то надо закрыть вентиль баллона и краны всего газового оборудования. Само собой, при этом в помещении нельзя курить, использовать открытый огонь, включать или выключать электрические приборы, дверной звонок и освещение. Всех находящихся в помещении сразу же следует вывести на улицу.

Недавно одна читательница, живущая в Рижском районе, рассказала, что ее семья вынуждена самостоятельно менять газовый баллон, потому что не нашла компанию, согласную выполнять эти работы за приемлемые деньги. Все

бы хорошо, можно и самим поставить баллон, но что делать, если после этого в помещении пахнет газом? Муж нашей читательницы несколько раз менял шланг газового оборудования, проверял герметичность баллона мыльной эмульсией, но утечки не нашел, а газом на кухне пахнет все равно. В чем может быть проблема и кто ее может решить? Мы обзвонили несколько компаний Латвии с вопросом, осуществляют ли они доставку газовых баллонов до дома, их подключение к плите и дальнейшее обслуживание. Увы, но желающих возиться с мелкими работами не нашлось. Таким образом, многим владельцам частных домов за пределами городов приходится самим заниматься подключением баллонов.

– Не проверив оборудование, трудно сделать определенный вывод, – говорит Микуцкис. – Однако, раз в доме присутствует специфический запах, то, очевидно, происходит утечка газа. Я настоятельно рекомендую не пытаться разбираться самостоятельно, а обратиться в компанию, которая заправляет баллон. Ваша читательница живет на пороховой бочке.

В другой фирме посоветовали помыть баллон чистящим средством, поскольку на него во время заправки попадает примесь, которую до- бавляют в газ для запаха.

– Как бы там ни было, в аварийных ситуациях можно звонить по телефону, указанному в гарантийном талоне на газовый баллон, а еще лучше набрать Пожарно-спасательную службу **112**, – подытожил сотрудник *Intergaz*. **В**

## Когда в Латвии взрывался газ?

- Малпилс, 2011 год – из-за утечки газа обрушился трехэтажный дом. Погибли пять человек.
- Лиепая, июнь 2014 года – взрыв природного газа. Пострадали девять человек. Специалисты *Latvijas gāze* уверены, что причиной тому нелегальное подключение.
- Рига, январь 2015 года – во время тушения пожара в пятиэтажном доме произошел взрыв газа. Пострадали трое полицейских.
- Алуксне, сентябрь 2016 года – взрыв пропана в пятиэтажном доме. В результате взрыва деформировались конструкции дома, отошли наружные панели и конструкции межэтажных лестниц. Пострадал 28-летний мужчина. До взрыва жители не раз жаловались на запах газа, но проверки ничего не выявили. Начат уголовный процесс.

# КАК ПОМЕНЯТЬ ТРУБЫ И СБЕРЕЧЬ ДЕНЬГИ ДОМА?

Оформление трехстороннего договора – непростая задача, но овчинка стоит выделки: в результате вы сэкономите тысячи или даже десятки тысяч евро

**«Мы предлагаем своим клиентам работы по замене или ремонту коммуникаций (стояков горячей и холодной воды, канализации, а также общедомовых труб водоснабжения, находящихся в подвалах). В РАССРОЧКУ! Наши клиенты могут расплатиться за работу в срок до полугода». – Дмитрий Ширкин**



*«Наш дом накопил необходимые деньги на замену внутренних коммуникаций. Управляющий хочет поменять стояки водопровода и канализацию. Стоимость работ довольно высока. Наши соседи из кооперативного дома рассказывают, что меняли водопровод чуть не на половину дешевле! Как же так получается?»*

Системы внутреннего водоснабжения и канализации в домах советской постройки действительно нуждаются в замене. Отказаться от этой работы у жителей не получится, ведь срок службы старых труб подходит к завершению, и потому мудро поступают собственники квартир, которые начинают копить деньги на эти работы заблаговременно. Как правило, при помощи управляющего срок накоплений можно растянуть на три года.

Когда нужная сумма уже собрана на счетах дома, активные жители, разумеется, хотя бы распорядиться ею с наибольшим толком. Можно довериться управляющему, который и проведет нужный ремонт в соответствии со сметой, а можно самим подыскать ремонтную компанию и заключить с нею трехсторонний договор.

Практика показывает, что трехсторонние договора между домоуправлением, жителями и строительной компанией, которую они нашли сами, помогает сэкономить 20–30, а то и 50 процентов от первоначальной стоимости работ. То есть, если на замену канализации в вашем доме планируется потратить 30 тысяч евро, то отчего бы не сэкономить 10–15 тысяч евро?

Наши читатели сообщают, что такая экономия вполне реальна. Активные жители, уполномоченные соседями, сами проводят опросы ремонтных организаций. Многие дома останавливаются на предложении рижской компании *Smart Comfort*, которая меняет стояки и лежаки горячей и холодной водоснабжения, а также канализацию в многоквартирных домах.

Мы расспросили **Дмитрия Ширкина**, представителя *Smart Comfort* о том, как действовать, чтобы не переплатить деньги за замену труб.

– Жителям, которые накопили средства на замену коммуникаций,

нужно выбрать представителя, который обзвонит лицензированные компании и узнает, можно ли выполнить эти работы дешевле, чем предлагает домоуправление, – рассказал Дмитрий Ширкин. – Мы, получив звонок от жителей, приезжаем и бесплатно готовим смету на замену необходимых коммуникаций. Далее решением общего собрания жители должны утвердить выбор своего представителя, после чего старший по дому отправляется в муниципальное домоуправление и просит, чтобы работы были выполнены по трехстороннему договору именно той фирмой, которую выбрал дом.

**– Как быстро можно заключить трехсторонний договор?**

– По нашему опыту, от принятия решения собственниками квартир до начала работ по замене коммуникаций проходит около полутора месяцев.

**– Много ли средств могут сэкономить жители, которые сами выбирают исполнителей работ?**

– Жители домов, которые выбрали нас для выполнения таких работ по трехстороннему договору, утверждали, что заплатили в два или даже в три раза меньше, чем планировалось первоначально по смете, предложенной управляющим. Для примера, замену трех главных коммуникаций – стояков горячей и холодной водоснабжения и канализации – мы выполняем за 200–300 евро в расчете на одну квартиру конкретного этажа. Жители могут самостоятельно подсчитать, сколько будет стоить полная замена коммуникаций в их доме.

**– Говорят, наши трубы давно свое отслужили. Проводя замену стояков, вы убеждаетесь в этом?**

– По старым нормативам стояки горячей и холодной воды должны

были служить 25 лет. Получается, что абсолютно во всех домах советской постройки стоило бы поменять эти трубы в плановом порядке. На контрольных срезах видно, что трубы заросли больше, чем наполовину. Как результат, снижается напор воды, страдает циркуляция, не стекает вода в раковинах. Жители также переплачивают за подогрев горячей воды, потому что им приходится подолгу спускать воду, пока она достигнет нужной температуры.

**– Какие трубы в наших квартирах находятся в самом бедственном состоянии?**

– Наверное, это канализация. Мы часто видим, что на кухнях стоят канализационные трубы диаметром 50 миллиметров, которые наполовину заросли жиром. Если в доме заказана полная замена канализационных стояков, мы ставим трубы большего диаметра – 75 миллиметров, и проблема с зарастанием решается на многие годы вперед.

**– Скажите, а новые трубы будут зарастать так же, как и старые? Придется ли менять их через 25 лет?**

– Сейчас в жилых домах устанавливают, как правило, полипропиленовые или металло-пластиковые стояки. Пластиковые трубы немного дороже, но считаются более прочными. Впрочем, оба материала очень надежны, хотя и имеют разный коэффициент термодформации. Производители дают на них гарантию сроком от 40 до 60 лет. Считается, что ни полипропиленовые, ни металло-пластиковые стояки не должны зарастать так, как металлические, которые подвержены окислению.

Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки и закажите смету в компании *Smart Comfort*. Обращаться за консультацией можно по телефону **22848144**, электронному адресу [ofiss@comforts.lv](mailto:ofiss@comforts.lv). Офис компании находится по адресу **ул. Маскавас, 261, оф. 503.** B



## ЭКСПЕРИМЕНТ ЗАКОНЧИЛСЯ УДАЧНО

**Правильная сортировка мусора помогает жителям накопить больше денег на ремонты!**

**В 2016 году жильцы дома на улице Мейю, 2 (Югла) приняли участие в уникальном социальном эксперименте, целью которого было выяснить, могут ли все жильцы сортировать мусор и сократить расходы на вывоз отходов? К радости всех – и управляющего домом, и предприятия по вывозу мусора, и жителей – оказалось, что сортировка мусора рижанам вполне под силу.**

Во время эксперимента, который проходил в течение трех месяцев, жители сократили объем обычных бытовых отходов на 20%. Это был первый шаг к «зеленому» образу жизни, к тому же у дома сразу сократились счета за вывоз отходов. Вдобавок организаторы проекта подарили дому ценную площадку для мусорных контейнеров с ограждением и крышей.

**Валерий Станкевич**, исполнительный директор компании *Clean R*, рассказал, что на данный момент жильцы дома на улице Мейю, 2, производят 13 кубических метров бытовых отходов и пять кубов сортированного мусора.

– Этот эксперимент мы провели с целью понять, могут ли жильцы многоквартирного дома сортировать мусор и таким образом сэкономить деньги на вывозе обычных отходов, – рассказывает В. Станкевич.

В доме, где проживает много людей, мнения могут быть разными, поэтому результат зависит только от готовности жителей изменить свои привычки.

– Мы были рады наблюдать, как постепенно вторичных сортированных

отходов становится больше, а бытового мусора меньше. В рамках проекта жители достигли сокращения бытовых отходов на 20%. И после завершения проекта жители продолжили начатое и не только закрепили результат, но и увеличили его на 28%, – рассказывает В. Станкевич.

С учетом роста тарифов на утилизацию отходов в будущем, экономия от сортировки мусора будет двойной. Для одного дома экономия может быть не очень существенной, но эти средства жители могут направить на другие нужды дома. Если установить контейнеры для сортировки мусора у всех жилых домов, то сэкономленные суммы могут исчисляться сотнями тысяч евро.

Без старшего по дому на ул. Мейю, 2 **Юрия Индриксона** проект не был бы реализован. Он рассказал, что речь идет не об экономии средств, а о природе, экологии и примере детям.

– Своим примером нужно учить детей ценить то, что у нас есть. Дети сортируют мусор с большой радостью, и я тоже рад, что будущие поколения будут считать сортировку мусора привычным делом, – рассказал Юрий. B