

Делаем ВМЕСТЕ!

ДЛЯ КОГО ПОДОРОЖАЕТ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО?

Стр. 6

Одни из нас будут экономить по 2,5 евро в месяц, другие – по 1 евро переплачивать!

БОЛЬШИЕ ПЕРЕМЕНЫ В ЮРМАЛЕ

Город вводит новую систему вывоза мусора, кто от этого выиграет?

Не пропустите семинар!

Стр. 9

№10 (110), октябрь 2017 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КАКОЙ БУДЕТ КВАРТПЛАТА?

С 15 октября жители многих домов получают сметы управляющего на следующий год! Это стоит обсудить с соседями!

Стр. 2



ОТКАЖИТЕСЬ ОТ «ЛИШНЕЙ» ЗЕМЛИ!

В Риге получено 188 заявок от домов, которые не хотят так много платить землевладельцам!

Стр. 4–5

ВРЕМЯ УЗНАТЬ, КАКОЙ БУДЕТ КВАРТПЛАТА!

С 15 октября жители многих домов Латвии могут запросить у управляющего смету на обслуживание в 2018 году. Внимание, в планах много перемен!

Марина МАТРОНИНА

К 15 октября все управляющие неперенятыми жилыми домами Латвии обязаны подготовить для жителей сметы на обслуживание в следующем году. Из этого документа собственники могут узнать, какие ремонтные работы запланированы в их доме и сколько придется впредь платить за квартиру. Нынешней осенью сметы впервые составлены по новым правилам Кабинета министров № 408. Жители многих домов не смогут отказаться ни от ремонтных работ, ни от необходимости делать взносы в накопительный фонд.

Летом 2017 года о новых правилах писали многие газеты. Заявлялось, что владельцы квартир отныне полностью подчинены управляющему. Если решит домоуправ, что дому нужна новая крыша, полный ремонт балконов, замена труб и т.п., то жителям останется только платить. А кто не заплатит, у того отнимут квартиру.

Мы решили разобраться, так ли это на самом деле. Ситуацию прокомментировал руководитель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

– Правда ли, что теперь все решения о ремонтных работах и размере накопительных взносов в моем доме будет принимать управляющий?

– Это не совсем так. Начнем с того, что в Латвии действует Закон об управлении жилыми домами, согласно которому собственники квартир действительно должны создавать накопления на ремонтные работы в доме. Однако в этом же законе также сказано, что любой управляющий должен выполнять решения собственников квартир. В результате мы видим, что эти две нормы противоречат друг другу: жители могут отказаться от создания накопительного фонда, и в такой ситуации управляющий никак не может их заставить откладывать деньги на ремонты. Но у нас имеется еще один профильный нормативный акт – Закон о приватизации жилых домов государства и самоуправления. В этом законе говорится, что жители, которые не объединились и не переняли права управления домом, обязаны подчиняться правилам Кабинета министров № 408 (изданы в 2017 году вместо ранее действовавших правил КМ № 1014). А в этих правилах сказано, что владельцы квартир не имеют права отказаться от взносов в накопительный фонд, запланированных управляющим.

– Следовательно, жители, которые переняли свои дома с баланса государства или самоуправления, имеют право самостоятельно решать вопросы накопительного фонда, а жители из неперенятых домов подчиняются решениям управляющего?

– Да, об этом нам и говорят правила Кабинета министров № 408.

– Как управляющий должен сообщить жителям неперенятых домов о будущих работах и размере накопительных взносов?

– Согласно тем же правилам КМ, управляющий неперенятым домом обязан ежегодно подготовить для владельцев квартир сметы с планом управления в следующем году. Такие сметы должны быть готовы к 15 октября.

– Как жители могут ознакомиться со сметами?

– В нормативных актах не сказано, что управляющий должен рассылать сметы индивидуально каждому собственнику. Нет, он всего лишь должен к 15 октября сообщить каждому клиенту, где тот может получить информацию. Например, сметы можно разместить на информационном стенде, на сайте домоуправления и т.п.

– Но что делать, если житель не пользуется интернетом, а с информационного стенда смета пропала?

– Согласно правилам КМ № 408 любой владелец квартиры имеет право письменно запросить у управляющего индивидуальный образец сметы. Домоуправ обязан выдать такую смету не позже, чем через неделю после получения запроса.

– Что делать владельцам квартир, которые получили смету работ домоуправления на следующий год, но не согласны с ценой на обслуживание?

– В течение шести недель после 15 октября они имеют право созвать общее собрание или же провести письменный опрос, чтобы утвердить свои варианты сметы.

– Имеет ли это смысл, если с 2018 года владельцы квартир все равно не могут отказаться от запланированных управляющим ремонтов?

– Разумеется, это надо делать, потому что общее собрание все равно может принять много важных решений. Например, пункт правил 15.4 говорит нам, что жители могут проголосовать за другой источник финансирования для ремонта, восстановления или перестройки жилого дома.

– Что это значит?

– Общее собрание может проголосовать, скажем, за выполнение работ в кредит.

– Как понимать пункт 15.5, по которому владельцы квартир при обсуждении сметы могут «принять решение о другом времени ремонта, перестройки или восстановления жилого дома или другом распределении финансирования по годам»?

– Это значит, что они могут проголосовать за перенос работ на другое время. Предположим, дому нужна новая крыша стоимостью в 20 000 евро. Управляющий в своем плане указал, что жители должны накопить эти средства за год. Однако общее собрание может проголосовать за то, чтобы собирать нужную сумму в течение двух или трех лет и только после этого приступить к ремонту.

– Также в правилах сказано, что владельцы квартир имеют право отказаться от расходов на санитарную уборку общих помещений и прилегающей территории.

– Да. И это оправданное решение, которое уже помогло многим домам сэкономить средства. В таком случае владельцы квартир должны договориться, как будут выполнять санитарную уборку своими силами, а также выбрать из своей среды ответственного за это лицо. Надо помнить, что полиция самоуправления и административная комиссия не позволяют вашему дому и двору оставаться небрежными. Если дом станет уклоняться от утвержденного графика уборки, владельцев квартир оштрафуют.

– Также на общем собрании можно принять решение о страховании дома. Это имеет смысл?

– Страхование общей собственности сегодня не является обязательным. Но вполне возможно застраховать и весь дом, и отдельно теплоузел или лифт.

– Как поступать жителям дома, которые все же хотят отказаться от ремонтных работ?

– Они должны таким же образом созвать общее собрание и принять решение о перенятии права управления домом. Менять фактического управляющего при этом не обязательно, однако после перенятия собственники получают полную свободу отказываться от ремонтов или планировать их по своему усмотрению.

– Не в каждом доме жители могут прийти к единому мнению. Не получится ли так, что домоуправы смогут злоупотреблять новыми правилами и назначать владельцам квартир неподъемные взносы в ремонтный фонд?

– Нет, потому что правила огра-

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

приглашает на БЕСПЛАТНЫЙ информационный семинар для жителей многоквартирных домов

- **Как будет рассчитана плата за обслуживание вашего дома? Новые правила Кабинета министров № 408**
- **Важные изменения в нормативных актах об обслуживании наших домов**
- **Ответы на вопросы**

Когда:

25 октября, 19:00

Где:

бульвар Анниньмуйжас, 29, дом культуры «Иманта»

Как записаться?

Внимание! Просьба заранее заявить о своем участии по телефону **25603289** или по электронной почте: **info@kopaa.lv**

Количество мест ограничено!

ничивают решения управляющего. Например, в пункте 5-м сказано, что «обязательные расходы на ремонт жилого дома можно включить в смету, только если в ходе визуальной проверки или технического обследования было выявлено, что жилой дом имеет повреждение». Это значит, что любой работе предшествует обследование дома и составление акта, с которым могут ознакомиться все жители.

– А реновацию в жилом доме управляющий не сможет затеять без серьезных на то оснований, заставив жителей платить?

– Нет, на этот случай в правилах имеется 6-й пункт. В нем сказано, что обязательные расходы на восстановление или перестройку жилого дома, а также платежи за работы по восстановлению или перестройке жилого дома в будущие периоды, включают в смету только в том случае, если в доме проведено полноценное техническое обследование и эксперт в своем заключении подтвердил, что без такого восстановления или перестройки жилой дом нельзя будет эксплуатировать в дальнейшем.

– В новых правилах КМ № 408 есть пункт 7, который не совсем понятен. В нем сказано, что управляющий может не планировать ремонтные работы в доме, который находится в аварийном или предаварийном состоянии. Это что же, если дом аварийный, то пусть обрушится на головы жителей?

– В этом же пункте есть добавка: «Управляющий может не планировать ремонтные работы в таких домах, если их конструкции пришли в такое состояние, что восстановление их

экономические нецелесообразно». Это значит, что в некоторых случаях владельцам квартир выгоднее снести дом, чем его отремонтировать. На такую же квартиру в другом доме они потратят меньше денег.

– В то же время управляющий согласно правилам Кабинета министров обязан созвать в аварийном доме общее собрание и предложить собственникам какие-то решения!

– Именно так. Если управляющий не запланировал в аварийном доме нужные ремонты, он должен собрать собственников. На таком собрании владельцы квартир могут решить, что они все-таки хотят восстанавливать дом и проголосовать за размер ремонтных накоплений. Но, если честно, у меня вызывает недоумение другой факт.

– Какой именно?

– Я не понимаю, почему строительная управа самоуправления вообще разрешает эксплуатацию аварийного жилья. Если мы говорим, что управляющий с 1 января 2018 года имеет право больше не ремонтировать аварийное жилье, то одновременно мы должны полностью запретить проживание в таких домах.

– Как считаете, владельцы аварийных домов готовы к таким переменам?

– У них не останется другого выхода, если только они желают сохранить жилье. Лучшим выходом для таких домов является полная реновация по программе софинансирования ЕС, по которой они могут сразу восстановить все коммуникации, крышу и фасад, причем за полцены. **B**

ОТРЕМОНТИРОВАЛИ ДВОРЫ ДЛЯ 80 ДОМОВ!

В Риге закончены запланированные на этот год работы по обновлению внутриквартальных подъездных дорог и дворов



В этом году ремонты в целом проводились в 15 районах Риги, в том числе в Кенгаргсе, Плявниеках, Пурвциемсе, Иманте, Ильгюциемсе, Югле и других местах. Подъездные дороги отремонтированы по 80 адресам.

В этом году на ремонт дворов было отведено четыре миллиона евро. Некоторые дворы были заасфальтированы, в других уложена брусчатка.

Отметим, что масштабную программу по приведению в порядок городских внутриквартальных территорий Рижская дума начала осуществлять в 2012 году. И программа продолжится до тех пор, пока не будут отремонтированы все дворы, в которые самоуправление, в соответствии с требованиями нормативных актов, может вкладывать свои средства. В целом на эти цели с начала программы выделено более 25 млн евро. **В**

НЕ ОБМАНУТ ЛИ С ДЕНЬГАМИ?



«В настоящее время Рижская дума агитирует жильцов многоквартирных домов, обслуживаемых домоуправлениями, дать согласие на реновацию домов. Необходимо подтвердить взятие кредита, который на 50% софинансируется средствами ЕС. Я пенсионер, свободных средств не имею, поэтому меня интересует вопрос, а есть ли гарантия софинансирования в будущем, в условиях сокращения поступления средств?»
С уважением, Владимир

Уважаемый Владимир, на период до 2023 года Латвии уже выделены средства на поддержку реновации в размере 141 миллиона евро. Это гарантированная сумма, которую ЕС формально уже передало нашей стране. Вдобавок на программу будет потрачено 25 миллионов евро

из средств госбюджета Латвии. Все эти деньги планируется распределить в качестве софинансирования между домами, претендующими на реновацию. Эксперты подсчитали, что денег хватит на 1000 домов. Как только финансирование будет окончательно распределено, управ-

ляющее проектом учреждение Altum об этом сообщит и прекратит прием заявок. Так что бояться, что денег вашему дому не хватит, не надо. Для информации: сейчас в Altum подано 200 заявок, так что у программы еще имеются серьезные финансовые резервы. **В**

EUROLOGI

Поставь в свой дом **ОКНА**, произведенные в **ЛАТВИИ** из проверенных материалов и комплектующих из **ГЕРМАНИИ!**

ВЫГОДНО
НАДЕЖНО
КАЧЕСТВЕННО
КОМФОРТНО

Телефон: +371 67185914 Э-почта: info@eurologi.lv
Факс: +371 67185913 Рига, Бривибас гатве, 193с

Utori ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, ЛИСТЬЕВ И СНЕГА:
Очистка территорий, подвалов и помещений.
ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ

ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ: на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN. Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**
СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%

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

+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ
+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Телефон **29720081**

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Газета «Делаем вместе!»

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

Делаем Вместе!

Тираж: 20 000

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

опыт **25** ЛЕТ

Учет воды **БЕЗ** коррекции

Телефон **20040513**
info@sistemserviss.lv

ZENNER® ГЕРМАНИЯ **www.spsune.lv**
Продаём и устанавливаем

СЧЁТЧИКИ ВОДЫ, ТЕПЛА

опыт работы с 1991 года

- метрологическая проверка, промывка и чистка
- обмен на проверенные • ремонт и регулировка

ПРОДАЖА И УСТАНОВКА немецких радиаторов

Эксклюзивный дистрибьютор в Латвии – фирма SIA SPS-UNE. Лиц. № 2258-R
Рига, Юрмалас гатве, 90, офис 125
Тел.: 67418824, 67427709, 67112446, e-mail: spsune@inbox.lv

КАК ОТКАЗАТЬСЯ ОТ «ЛИШ

Марина МАТРОНИНА

Вот уже несколько лет собственники квартир имеют право обращаться в самоуправление за пересмотром размеров функционально необходимого участка земли, выделенного их дому на момент приватизации. Пересмотр размера участка может принести жильцам существенную экономию денег в будущем.

Например, уже сегодня готовы предварительные результаты перерасчета для многоквартирного дома по бульвару Анниньмуйжас, 46 в Риге. Специалисты рижской Комиссии приватизации пришли к выводу, что жильцы должны арендовать у частного хозяина не 4800 кв. м. земли, как сейчас, а всего 3300 кв. м. земли.

Это решение еще предстоит утвердить Рижской думе и в силу оно вступит, возможно, в конце 2018 года. Если все предварительные данные подтвердятся, то платежи жителей дома по б. Анниньмуйжас, 46 сократятся сразу на четверть.

Новые правила действуют три года

Как известно, тысячи многоквартирных домов Латвии стоят на земельных участках, принадлежащих частным собственникам. С того времени, как плата за аренду хозяйской земли существенно выросла, владельцы квартир стали интересоваться, каков размер выделенного дому земельного надела.

С начала приватизации размеры функционально необходимых участков земли для подлежащего приватизации жилого дома определялись по методике, разработанной Министерством по делам самоуправлений и окружающей среды. Поэтому в ряде случаев собственники квартир, ознакомившись с таким старым планом земли, приходят к заключению, что на момент приватизации их дому был определен чересчур большой участок.

Отказаться от лишней хозяйской земли было очень сложно. Для этого владельцам квартир приходилось либо договариваться с землевладельцем, либо обращаться в суд общей юрисдикции (шансы выиграть такое дело были, откровенно скажем, невелики).

По данным Министерства юстиции на 2015 год, указанная проблема затрагивала интересы около 100 000 собственников квартирной собственности и около 7000 землевладельцев.

Для решения данного вопроса были приняты поправки к закону "О приватизации жилых домов государства и самоуправления", согласно которым с 1 июля 2015 года владельцы квартир могли инициировать пересмотр функционально необходимого жилого дому земельного участка.

В этой связи приняты также правила Кабинета министров № 522, которыми установлен новый порядок

определения функционально необходимого земельного участка для подлежащего приватизации жилого дома, а также обязательные правила Рижской думы № 177, которыми, в частности, предусмотрено, что прием заявлений собственников квартир на пересмотр функционально необходимого земельного участка к жилому дому, а также разработку планов по определению функционально необходимого жилого дому земельного участка, соответствующих новым требованиям закона, обеспечивает рижская Комиссия по приватизации жилых домов. Заявки на пересмотр могут подаваться непосредственно в комиссию, либо в Центр приема посетителей Рижской Думы (Ратслаукумс, 1, Рига).

В первые же недели – 100 заявок

В результате, уже в первые месяцы самоуправления Риги получило около 100 соответствующих заявлений, и вот уже несколько лет собственники квартир проявляют активный интерес к этому вопросу, ведь уменьшение размера земельного участка может принести собственникам квартир существенную экономию денег в будущем.

На данный момент в комиссию поданы заявления от собственников квартир почти 200 жилых домов, а в целом начатый процесс может коснуться интересов собственников квартир практически 2700 жилых домов!

Однако следует отметить, что не каждый участок земли может быть пересмотрен. Так, правилами Кабинета министров № 522 предусмотрено, что нельзя пересмотреть размер участка, который был приватизирован собственниками квартир.

Отказов мало, работа большая

– На 25 сентября 2017 года Комиссия получила заявления от собственников квартир 188 жилых домов, – рассказал Нормундс Бейнарвич, заместитель председателя комиссии по приватизации жилых домов Рижского самоуправления. – В большинстве случаев при получении заявления от собственников квартир одного жилого дома приходится пересматривать земельные участки в рамках целого квартала. Следовательно, уже сегодня полученные нами заявления касаются функционально необходимых земельных участков для 2758 жилых домов. Это больше, чем

половина жилого фонда самоуправления (сегодня на балансе Риги находится 5232 жилых домов). Указанные цифры свидетельствуют о том, какой огромный объем работ необходимо проделать и выполняется специалистами Комиссии при рассмотрении полученных заявлений собственников, и насколько этот процесс трудоемок, принимая во внимание, что при пересмотре земельных участков в рамках целых кварталов одновременно должны учитываться еще и законы и правила общего планирования землепользования и градостроительства.

Но уже сегодня можно сказать, что, исходя из активно проявляемого интереса собственников к вопросу о пересмотре земли, предполагаем, что количество поданных заявлений – 188 – это далеко не окончательная цифра, и она будет расти.

– Комиссия в течение полугодия должна сообщить представителю жилого дома о начале пересмотра размеров функционально необходимого участка земли или же об отказе его пересматривать. Как часто вы отказываете жителям?

– На сегодня принято 153 решения о начале пересмотра земельного участка, собственники квартир еще 20 жилых домов получили отказ начать пересмотр. Чаще всего приходится отказывать собственникам квартир, чьи дома находятся в защитной зоне государственных памятников культуры или же в зоне наследия ЮНЕСКО, ведь в таких случаях, изменение контуров земельного участка запрещено законом, следовательно, пересмотр земельного участка объективно невозможен.

– Есть ли в столице дома, для которых функциональные участки хозяйской земли уже пересмотрены в сторону уменьшения?

– Для каждого отдельного жилого дома, подавшего нам заявление на пересмотр, процесс закончится только в тот день, когда результат пересмотра своим решением утвердит Рижская дума. Таких домов в столи-

це на сегодня пока нет. Но в сроки, установленные правилами Кабинета министров, комиссия укладывается: первые результаты пересмотра должны быть готовы к третьему кварталу 2018 года.

– Большинство заявок – около 100 – были получены вашей комиссией практически сразу после начала программы. Успеете ли вы к концу 2018 года ответить на все эти запросы?

– Комиссия выполняет все необходимое, но нагрузка на специалистов, при таких объемах, как уже говорилось, очень велика. Поэтому, в будущем, не исключен и вариант закупки конкретной услуги.

– Скажите, должны ли владельцы квартир платить за пересмотр функционально необходимых участков земли под их домами?

– Административные издержки по пересмотру земельного участка погашает самоуправление.

Желания жителей не всегда выполнимы

– Должны ли жители подать в комиссию готовый план с указанием участка, от которого они желают отказаться?

– Для ускорения процесса пересмотра, собственники квартир могут получить у нас план границ земельного участка, зарегистрированный в кадастровой системе, и самостоятельно

отметить на нем желаемые контуры. Но, как показывает практика, зачастую собственники желают отказаться практически от всей земли, которая определена как функционально необходимая жилому дому, что, конечно же, объективно невыполнимо.

– Это естественное желание, ведь аренда стоит очень дорого.

– Но выполнить такие желания собственников квартир невозможно. Например, некоторые на плане указывают, что комиссия должна оставить им участок земли по периметру дома с границами на расстоянии трех-пяти метров от стен. Специалисты же комиссии, выехав на место для осмотра участка, зачастую констатируют невозможность такого решения, поскольку функционально необходимый участок должен быть достаточным для содержания жилого дома, его обслуживания и для размещения на нем всех необходимых элементов инфраструктуры, благоустройства и коммуникаций: стоянка, детская площадка, место для мусорных контейнеров и т. д.

– Может ли владелец квартиры индивидуально потребовать пересмотра функционального участка или необходимо, чтобы заявку утвердило общее собрание собственников?

– Нормативными актами предусмотрено, что собственники квартир имеют право инициировать пересмотр установленного земельного участка, высказывать аргументы в процессе пересмотра. Оспорить/обжаловать постановления самоуправления в отношении инициативы пересмотра или непосредственно пересмотра земельного участка у



Важно!

Владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре участка земли под домом, а также высказывать свои соображения и аргументы в процессе пересмотра размера участка и оспаривать решения самоуправления только в том случае, если так решила общность собственников квартир конкретного дома. Решение должно быть принято в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности. Как видите, отдельный владелец квартиры не может обращаться с таким заявлением к властям.

НЕЙ» ЗЕМЛИ?

председателя Думы или в Административном суде, они имеют право в случае, если такое решение приняла общность собственников и в установленном законом «О квартирной собственности» порядке.

С чего начинать?

– **Предположим, в нашем доме есть группа активистов, готовых добиваться пересмотра хозяйской земли. С чего им начинать?**

– Если у активистов жилого дома недостаточно информации о порядке пересмотра земли, всегда есть возможность обратиться в Комиссию на ул. Персес, 10/12 в Риге и получить необходимую консультацию по перечню документов, которые собственникам квартир необходимо предоставить вместе с заявлением на пересмотр земли, или можно задать вопрос в специальной форме, расположенной на нашей домашней странице <http://www.rdzmpk.lv>.

Сам факт подачи заявления в комиссию, выбор уполномоченного лица, которое будет представлять их интересы на всех переговорах, собственники должны обсудить и утвердить на общем собрании или во время письменного опроса, для чего необходимо, чтобы «за» проголосовало простое большинство собственников квартир этого дома (для выборов уполномоченного лица необходимо 2/3 голосов собственников – прим. ред.). После получения заявления комиссия разрабатывает и размещает на своей домашней странице новый план функционально необходимой дому земли и предоставляет всем заинтересованным сторонам время, чтобы высказать свое мнение о проекте пересмотра. Если собственники квартир не согласны с нашим видением ситуации или считают, что мы не учли какие-то факторы, они должны подать об этом соответствующее заявление. После всех уточнений новый план функционального участка будет утвержден Рижской думой.

Сейчас, например, уже готовы предварительные результаты пересмотра земли для многоквартирного дома по бульвару Анниньмуйжас, 46, в Риге. Но это решение еще предстоит утвердить Рижской думе, и в силу оно вступит, возможно, в конце 2018 года.

– **К каким выводам пришла комиссия, пересматривая функционально необходимый участок для дома по бульвару Анниньмуйжас, 46, который обратился к вам одним из первых?**

– К нам обратилась группа активистов этого жилого дома с просьбой о пересмотре функционально необходимого участка земли для своей многоэтажки. При рассмотрении данного вопроса, специалисты Комиссии пришли к выводу о возможности пересмотра участка по бульвару Анниньмуйжас, 46. Но для этого нам

пришлось пересматривать и функционально необходимые участки для всех домов этого большого квартала. При этом мы должны были также сбалансировать интересы собственников квартир и собственников земли.

– **На вашем плане это выглядит просто нереально, ведь в рамках одного квартала больше 70 разных участков земли!**

– Да, из 70 земельных участков 21 был приватизирован, т.е. передан в собственность собственникам квартир в соответствии с законом “О приватизации жилых домов государства и самоуправления”, и, следовательно, по закону, данные земельные участки пересмотру не подлежат. Еще 29 земельных участков в этом квартале принадлежат частным и юридическим лицам, 10 земельных участков – это земля Резервного фонда. Все эти 70 земельных участков нужно было оценить и по возможности пересмотреть в границах целого квартала, т.е. пересмотреть границы земельных участков сразу для множества жилых домов.

А что будет с «лишней» землей дальше?

– **Что дом по бульвару Анниньмуйжас, 46 выиграет от пересмотра функционально необходимого участка?**

– Согласно нормативным актам, первоначально при приватизации дома было определено, что ему необходим функциональный участок в размере почти 4800 квадратных метров. После пересмотра размер арендованной у частного собственника земли с сегодняшних 4800 кв.м., может быть уменьшен до 3300 кв. м., т.е. размер земельного участка мы предлагаем снизить, практически, на четверть. Платежи по аренде земли в конкретном случае для собственников квартир значительно сократятся.

Нормативными актами предусмотрено, что пересмотр земельного участка должен быть закончен не позднее двух с половиной лет с момента, когда закончился срок обжалования решения самоуправления о начале пересмотра земельного участка. Высказываются мнения – «Почему так долго?» Но практика, как видно на приведенном примере, показывает, насколько процесс пересмотра функционально необходимого жилого дому земельного участка кропотлив и требует много специальных знаний, умений и времени.

– **А что будет с «лишней» землей дальше? Что произойдет с отделенным участком земли?**

– В разных ситуациях решения могут отличаться. В случае с жилым домом по бульвару Анниньмуйжас, 46, мы считаем, что собственник земли может сам использовать образовавшийся свободный участок. Однако

собственникам квартир в таких ситуациях надо считаться с возможными последствиями.

– **С какими, например?**

– У собственников земли есть возможность построить на освобожденном участке автостоянку, одноквартирный или даже многоквартирный дом и т.д. Например, по бульвару Анниньмуйжас, 46, освобожденная площадь земельного участка позволяет землевладельцу построить многоэтажный жилой дом. Так что собственники квартир могут столкнуться и с такими последствиями пересмотра земельного участка.

– **А собственник земли имеет право сказать: «Нет, этот освобожденный участок мне не нужен, так что распределите его между соседними домами и пусть жители по-прежнему платят мне аренду?»**

– Нет. Если в процессе пересмотра будет констатировано, что освобожденный участок земли может быть самостоятельно использован в рамках закона, участок будет передан землевладельцу.

– **А что, если в ходе пересмотра освобождается небольшой участок во дворе?**

– Если мы видим, что землевладелец не сможет маленький земельный участок использовать самостоятельно, то, возможно, мы вообще не сможем пересмотреть функционально необходимый дому участок. Но чаще бывает, что при пересмотре функциональных земельных участков нескольких домов все-таки образуется достаточная свободная территория, чтобы передать ее собственнику земли для дальнейшего использования.

– **Если владельцы квартир решат, что предложенный вами вариант для них невыгоден, могут ли они отказаться от пересмотра?**

– Запрета общности собственников квартир отказаться от пересмотра нет, однако начавшийся процесс затрагивает интересы уже нескольких или даже множества домов в границах квартала. С данным фактом нельзя будет не считаться и, следовательно, отказаться от результатов пересмотра будет достаточно сложно. На практике, такие отказы были, но все они поступали в комиссию в течение того полугодия, который отведен законом для рассмотрения заявления собственников квартир и подготовки решения о начале процесса пересмотра земельного участка.

– **Следовательно, собственникам квартир, которые готовят запрос на пересмотр функционального участка земли, надо хорошенько все обдумать еще перед визитом в комиссию?**

– Безусловно. Каждое решение собственников квартир по пересмотру земельного участка должно быть продуманным и взвешенным, соответствовать нормам закона. **В**

ORDO

PROPERTY
MANAGEMENT

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Профессиональный выбор методов управления и предоставление качественных услуг по обслуживанию.

Главный офис:

Улица Зиедлею 6,
Марупе, LV-2167, Латвия

Тел.: +371 678 555 05
info@ordoproperty.lv
www.ordoproperty.lv

Соль
техническая
Песок
с солью

навалом
и в мешках
по 50 кг

ВЫВОЗ И УБОРКА ЛИСТЬЕВ И СНЕГА
Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: **29720081**
ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

СКОЛЬКО СТОИТ СВЕТ В ОКОШКЕ?

В 2018 году большинство жителей начнут экономить на электричестве, а владельцы гаражей и садовых домиков снова заплатят больше!

Илона МИЛЛЕР

Министерство экономики объявило, что стоимость электроэнергии для жителей Латвии в 2018 году снова изменится. В результате жители многоквартирных домов, потребляющие больше 100 kWh в месяц, должны остаться в выигрыше, а вот владельцы объектов, где электричество включают редко, начнут платить больше.

Почем нынче КОЗ?

Стоимость электроэнергии в Латвии складывается из трех частей: цены самого электричества (43,1 евро/mWh), стоимости услуг доставки (37,3 евро/mWh) и компонента обязательной закупки (26,8 евро/mWh).

Компонент обязательной закупки (КОЗ) оплачивает каждый пользователь электричества, будь это крупное предприятие или владелец дачного домика. Эти деньги получает поставщик электроэнергии. Считается, что так мы компенсируем расходы, которые поставщик понес, закупая «зеленую» энергию, полученную в процессе когенерации или при помощи восстанавливаемых ресурсов.

В ЕС платят меньше

Однако подсчеты Министерства экономики показали, что нынешний КОЗ делает нашу электроэнергию неконкурентоспособной.

– Наш КОЗ – пятый самый большой в ЕС, – сообщил Янис Патмалниекс, заместитель государственного секретаря Министерства экономики. – Например, в Швеции размер этого компонента всего 0,5 евро/mWh.

Можно подумать, что власти просто назначили нам слишком высокий КОЗ, поэтому и плата за электричество в Латвии так высока – 107,2

евро/mWh. Для сравнения, жители Дании платят 90,9 евро/mWh, эстонцы – 80,6 евро/mWh, а шведы 55,7 евро/mWh. Однако в Минэкономике уверяют, что КОЗ рассчитан объективно. Более того, для потребителей он искусственно зафиксирован на уровне 26,6 евро/mWh.

– На самом деле стоимость КОЗ приближается к 40 евро/mWh, – говорит Патмалниекс. – Просто разницу между фиксированной и настоящей ценой производителям компенсирует государство.

Интересно, но для выплаты компенсации используют поступившие в госбюджет дивиденды концерна *Latvenergo*. Который, в свою очередь, является крупнейшим в стране получателем КОЗ.

Пора спасать потребителей!

Так или иначе, для того, чтобы удержать в Латвии энергоемкое производство, правительство решило изменить систему КОЗ. С 2018 года плата за компонент обязательной закупки будет разделена на две части: фиксированную и переменную. Первую часть пользователи будут оплачивать независимо от количества потребленной электроэнергии – за само наличие подключения определенной мощности в их доме, офисе или цехе. Переменная часть КОЗ будет зависеть от того, как много киловатт накрутил ваш счетчик.

Для предприятий это будет выгодно, а как насчет жителей? Минэкономике подсчитало, что большинство владельцев квартир с однофазным подключением начнут экономить.

– Положительный эффект почувствуют жители, которые тратят не меньше 82 kWh в месяц, – обещает заместитель государственного секретаря.

С тремя фазами тяжелее экономить

Однако в случае, если вы уехали и при своем однофазном подключении вообще не тратите электричество, плата для вас увеличится (см. инфографику).

Еще суровее власти обойдутся с владельцами домов и квартир, имеющих мощное трехфазное подключение. Таким людям, чтобы сэкономить, нужно потреблять более 200 kWh в месяц.

– Выход есть, – говорит Андрис Пинкулис, председатель правления *Sadales tīkls*, – владельцы таких объектов должны обратиться к нам с просьбой уменьшить мощность подключения.

В прошлом году, когда в Латвии была введена плата «за розетку», с таким заявлением в *Sadales tīkls* обратились 43 000 объектов, из которых 31 000 владельцы частных домохозяйств. Такой пересмотр позволил увеличить эффективность использования электросети на 18%.

Защищенным пользователям поможет государство

Предположим, что хозяину дома или квартиры действительно нужно трехфазное подключение, однако он подолгу находится в отъездах.

Кто является защищенным пользователем?

Государство компенсирует колебания стоимости электричества для так называемых защищенных пользователей. Напомним, в эту группу входят:

- Неимущие и малоимущие лица
- Неимущие и малоимущие семьи
- Многодетные семьи
- Семьи, на обеспечении которых находится ребенок-инвалид
- Инвалиды первой группы

В Латвии имеется около 170 000 лиц, имеющих право на статус защищенных пользователей.

Для того, чтобы получить услугу защищенного пользователя, надо подать заявку:

- в самоуправление, если у человека есть статус нуждающегося или малообеспеченного лица;
- в *Latvenergo*, если у человека многодетная семья, ребенок-инвалид или инвалидность первой группы.

Поддержка дает возможность защищенным пользователям оплачивать потребленные в каждом месяце киловатт-часы и услуги системы распределения по более низкой цене.

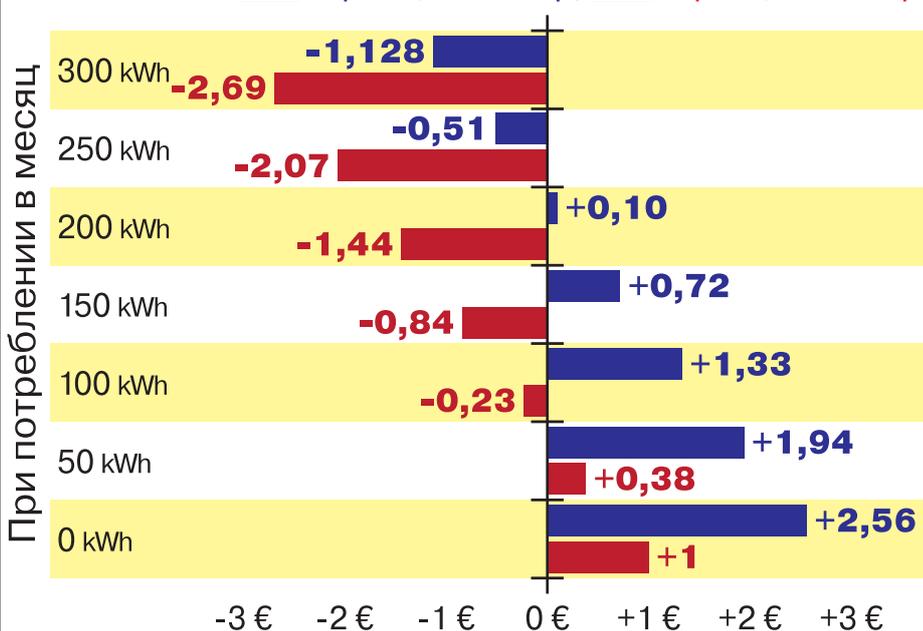
– В таком случае мы предлагаем жителям временное отключение от сети на срок до шести месяцев, – рассказал Пинкулис. – По возвращении владельцу объекта надо оплатить только фактические расходы по восстановлению подключения.

В то же время жителям, которые зимой нечасто бывают в своих гаражах, садовых домиках и прочих объектах с однофазным подключением сэкономить не удастся. Во-первых, снижение мощности для них невозможно, а во-вторых, и временное отключение от сети на осень-зиму финансовой выгоды не принесет (весной-то придется оплачивать фактические расходы по подключению электричества, а это тоже не три евро).

Получается, что с новой системой оплаты КОЗ хозяева такой «сезонной» недвижимости останутся в проигрыше. Не тратя ни киловатта электричества, они должны будут доплачивать поставщику по одному евро в месяц. Перемен не почувствуют только жители, входящие в группу защищенных пользователей. Для них повышение цен в 2018 году опять компенсирует государство. **B**

Как поменяются наши счета?

Подключение: ■ 3 фазы, 16 ампер; ■ 1 фаза, 16 ампер



НАЧАЛАСЬ ПОДПИСКА!

Новости о коммунальных услугах, тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем отделении *Latvijas pasts*

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 6 евро

В 2018-м году мы будем с вами КАЖДЫЙ МЕСЯЦ



КАК ПЛАТИТЬ ЗА КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ?

Ситуация: владельцы больших квартир в доме обидели соседей, у которых квартиры поменьше!

Лиене ВАРГА

Необычная ситуация сложилась в доме по ул. Муйжас, 13 в Юрмале. Владельцы маленьких квартир в этой новостройке находятся в состоянии конфликта с теми соседями, которым принадлежат огромные жилища. Предмет спора – методика оплаты общих расходов.

Светлана Калиниченко рассказывает, что дом по ул. Муйжас был построен в 2001 году. Он очень уютный, поскольку все жители знают друг друга – в доме всего 12 квартир. Правда, в одном подъезде квартиры очень большие, площадью до 200 квадратных метров, а в двух других – поменьше. Самая маленькая квартира, например, имеет площадь «всего» 92 квадратных метров.

Казалось бы, о чем горевать, проживая в таком престижном доме? Но покоя жильцам нет.

– В 2004 году активисты дома устроили общее собрание и предложили всем совладельцам проголосовать за разделение дома на квартирные собственности (до того времени каждому владельцу формально принадлежала не конкретная квартира, а идеальные части общего имущества), – рассказывает Светлана. – Но потом оказалось, что кроме вопроса разделения в проект соглашения втихую был внесен дополнительный пункт. Мол, каждый владелец квартиры согласен оплачивать 1/12 часть общих расходов по управлению и обслуживанию дома вне зависимости от размера квартиры.

Напомним, абсолютное большинство владельцев квартир в Латвии оплачивает такие расходы пропорционально общей площади жилья. То есть хозяева маленькой квартиры тратят на обслуживание меньше, чем их соседи, живущие на большой жилплощади.

– Соглашение в 2004 году подписали все 12 собственников. Теперь каждый месяц все одинаково выкладывают за обслуживание по 170 евро, – рассказала Светлана. – Конечно, жители маленьких квартир не хотят платить так же много, как хозяева больших апартаментов. Примерно в 2013 году мы даже провели в доме письменный опрос, в ходе которого семь собственников проголосовали за то, чтобы платить управляющему пропорционально площади жилья. Но управляющий просто выбросил протокол голосования в мусорник.

Что делать попавшим в сложную ситуацию собственникам маленьких квартир, которых в доме большинство? На вопросы читателей от-

ветил юрист Александр Кведарс (26634444).

– Могли ли владельцы квартир в 2004 году принять решение, по которому каждый собственник обязывался платить 1/12 часть от всех расходов по содержанию независимо от площади его жилья?

– Ни в 2004 году, ни позже в Латвии не было нормативных актов, которые запрещали бы собственникам квартир принимать в своем доме альтернативные методики платы за обслуживание. В правилах Кабинета министров № 408 сказано, что плата за обслуживание должна быть пропорциональна идеальным долям общей собственности, принадлежащим каждому квартирному владельцу. Но эти правила применимы только до тех пор, пока собственники не объединились и не проголосовали за другую методику.

– Что владельцам маленьких квартир по ул. Муйжас, 13 нужно делать сегодня, чтобы снова перейти на оплату по квадратным метрам?

– Несмотря на то, что в 2004 году решение о методике оплаты было принято при стопроцентном согласии собственников квартир, его в любой момент можно изменить, проведя в доме общее собрание или письменный опрос. Закон о квартирной собственности устанавливает, что для изменения порядка оплаты достаточно голосов простого большинства – 51% собственников. Это значит, что в собрании по ул. Муйжас должно участвовать как минимум семь собственников квартир, и семь же собственников должны проголосовать за новую методику оплаты. Тогда порядок оплаты, утвержденный на собрании, будет иметь юридическую силу и считаться обязательным для всех соседей.

– Относится ли соглашение к новым владельцам квартир, которые купили квартиры после 2004 года и в голосовании не принимали участие?

– Да, нынешнее соглашение распространяется и на новых владельцев квартир по ул. Муйжас, 13. Обязанностью нового хозяина является исполнение решения общности собственников, когда бы оно ни было принято. Если новые владельцы не согласны с уста-

новленным в доме порядком расчетов за обслуживание, то любой из них имеет право созвать общее собрание и предложить свое решение вопроса, за которое должна проголосовать большая половина владельцев квартир.

– Что делать, если управляющий выбрасывает протоколы письменного опроса в мусорник и игнорирует решения владельцев квартир, принятые простым большинством голосов?

– Если управляющий хитрит, его необходимо сместить и выбрать управляющего, который будет более исполнителен. Другого механизма воздействия на домоуправа нет.

– Можно ли сейчас, в 2017 году, поменять методику начисления квартплаты, используя результаты голосования в 2013 году?

– Если на руках жителей имеются оригиналы документов – протокол собрания, анкеты, то их можно использовать. Правда, в законе сказано, что владельцы квартир должны в течение месяца проинформировать управляющего о проведенном в доме собрании или опросе и его результатах. Сейчас жильцам, чтобы настаивать на выполнении решения 2013 года, надо иметь доказательства того, что они информировали управляющего в срок (чек почты, электронное письмо). Если управляющий с того времени поменялся, это не мешает людям снова подать в домоуправление копии этих документов и требовать выполнения решений общего собрания. Главное, чтобы после 2013 года в доме не было принято иных решений по этому вопросу. В таких случаях новое решение лишает силы более старое.

– Что будет, если владелец квартиры просто откажется оплачивать счет за обслуживание, который полагает несправедливым?

– На мой взгляд, в данном случае имеет силу порядок оплаты, принятый собственниками квартир по ул. Муйжас, 13 в 2013 году (если с тех пор не было принято других решений). Если у активистов сохранились оригиналы документов, то можно потребовать перерасчет за весь период с 2013 года. Если же оригиналы не сохранились, то самовольно отказаться от повышенной платы нельзя, в противном случае управляющий имеет право требовать оплаты через суд. В такой ситуации эффективней будет созвать новое общее собрание или провести в доме новый опрос об изменении методики платы за обслуживание. **В**

Во время 16-й международной выставки строительства, ремонта и интерьера

«Māja. Dzīvoklis 2017»

20 октября 2017 года

В международном выставочном комплексе на Кипсале пройдет научно-практический форум

«Практика управления жилыми домами, возможности восстановления многоквартирных домов»

Устроители: Международное общество по устройству выставок ВТ 1 • Министерство экономики • Латвийская ассоциация управляющих • Латвийская Гильдия управляющих домами • Институт строительного предпринимательства и экономики недвижимого имущества РТУ

Место проведения: международный выставочный центр на Кипсале, ул. Кипсалас, 8, Рига

10:00 – 10:30	Регистрация участников конференции	
10:30 – 10:35	Открытие конференции	
10:35 – 10:55	Награждение лауреатов фотоконкурса «Энергоэффективность вокруг нас»	Министерство экономики, журнал <i>Būvniecība</i>
10:55 – 11:20	Внедрение программы <i>Altum</i> по повышению энергоэффективности многоквартирных домов	Ингус Салминьш, <i>Altum</i>
11:20 – 11:40	Актуальное о нормативных актах, регулирующих управление домами	Мартиньш Аудерс, директор департамента жилищной политики Министерства экономики
11:40 – 12:00	Актуальное в сфере управления домами, полученный в Германии опыт, деятельность Латвийской ассоциации управляющих	Гиртс Бейкманис, председатель правления Латвийской ассоциации управляющих
12:00 – 12:10	Важнейшее в жилищной политике	Эдмунд Валантис, заместитель государственного секретаря Министерства экономики
12:10 – 12:25	Взаимодействие и компетентность сторон, задействованных в разработке проектов по восстановлению жилых домов	докторант РТУ Ивета Пуките, руководитель Инета Гейпеле
12:25 – 12:40	Заказчик стройпроекта, исполнитель и надзор – общее дело или поле боя?	докторант РТУ Эдгар Пудзис, руководители Санда Гейпеле, Инета Гейпеле
12:40 – 12:55	Влияние функции визуального планирования среды на ценность проекта недвижимости	докторант РТУ Никита Кочанов, руководители Инета Гейпеле, Рая Кочанова
12:55 – 13:10	Морской кадастр в развитии отрасли недвижимости в Латвии	докторант РТУ Ивета Стамуре, руководители Янис Каминскис, Инета Гейпеле
13:10 – 13:25	Зеленое строительство – опыт сертифицирования в Латвии и Германии	докторант РТУ Линда Каушкале, руководитель Инеса Гейпеле
13:25 – 16:00	Другие вопросы, обмен мнениями и посещение выставки	Айварс Янелситис, консультант Латвийской ассоциации управляющих

Контактные лица: Гиртс Бейкманис (29154340; girts.beikmanis@gmail.com), Айварс Янелситис (26464083)

ТЕПЛА ХВАТИТ ВСЕМ!

На вопросы жителей отвечают специалисты предприятия *Rīgas siltums*

Илона МИЛЛЕР

В октябре в Риге начался отопительный сезон. Конечно, многих жителей интересует, какими будут счета за отопление и кому можно пожаловаться, если батареи в квартире остаются холодными. На вопросы об отоплении ответили специалисты предприятия *Rīgas siltums*.

– Когда в Риге официально начинается отопительный сезон?

– Отопление в домах подключают по инициативе собственников квартир, когда за это проголосует большая половина собственников. О решении жителей в *Rīgas siltums* сообщает уполномоченное лицо дома или управляющий.

За начало (равно как и за завершение) отопительного сезона *Rīgas siltums* принимает дату, когда к отоплению подключено (или отключено от него) больше 50% домов. Одновременно надо отметить, что есть у нас и такие клиенты, которые не отключают отопление даже в летние месяцы, чтобы в промозглые деньки в квартире сохранялась комфортная температура. Добиться этого можно при помощи установленных в доме индивидуальных автоматических теплоузлов.

– А существует ли до сих пор условие, согласно которому отопление в доме должны были включить после того, как средне-суточная наружная температура понизилась до +8 градусов?

– Действительно, часть жителей по-прежнему ошибочно думает, что тепло в доме появится после того, как в течение трех дней наружная температура будет сохраняться на уровне ниже +8 градусов. Но это правило давно уже не действует. В Риге каждый дом может начать отопительный сезон, когда ему захочется, правда, при условии, что за жителями нет долгов за уже полученную теплоэнергию и домовой теплоузел подготовлен к сезону. В Риге жители уже много лет должны обращаться с просьбой начать отопительный сезон к своему управляющему или уполномоченному лицу дома.

– Сколько всего домов в Риге получают отопление от *Rīgas siltums*?

– 76% теплоэнергии, которая необходима Риге, поставляет и распределяет *Rīgas siltums*. 77% от теплоэнергии, поставленной нашим предприятием, используется для отопления жилых домов и подготовки горячей воды. Всего к центральному отоплению подключено около 8000 зданий (число это немного меняется, потому что каждый год появляются новые клиенты, равно как и дома, которые отключают центральное отопление, скажем, на время реконструкции).

– Сколько домов в Риге в этом году перешло на другие виды отопления и поэтому отказались от услуг *Rīgas siltums*?

– За последние 12 месяцев от центрального отопления отключились 14 зданий, в которых началась реконструкция или вообще была прекращена хозяйственная деятельность. И только четыре дома отключились, потому что выбрали другой вид отопления.

– А сколько домов вы в этом году заново подключили к центральному отоплению?

– За последние 12 месяцев таких объектов было около 40, в том числе несколько домов, владельцы которых ранее отключались от центрального отопления.

– Какие выгоды жильцам приносят индивидуальные теплоузлы, установленные в наших домах?

– Нередко рижане спрашивают, почему в один день радиаторы в их квартирах очень горячие, в другой же день греют слабее. Это показывает нам, как работает индивидуальный теплоузел. Для того, чтобы рациональней использовать тепло, теплоузел реагирует на колебания наружной температуры. Когда на улице становится холоднее, температура радиаторов повышается, а если снаружи достаточно тепло, радиаторы становятся прохладными. Теплоузлы позволяют регулировать температуру отопления в соответствии с запросами и платежеспособностью клиента и не допускать перетопа. Желаемые параметры отопления по согласованию с владельцами квартир определяет управляющий. На вводе в дом установлен счетчик теплоэнергии, который учитывает только то тепло, которое дом фактически получил. Счета за отопление выписываются на основании показаний этого домового счетчика.

– Сколько домов в Риге уже подключили тепло?

– Ситуация меняется с каждым часом. На момент подготовки статьи отопление было подключено 6160 зданиям. Это 78,5% объектов, которые получают теплоэнергию от *Rīgas siltums*. В том числе тепло получили 436 образовательных учреждений, 137 медицинских учреждений, 4585 жилых домов и 1002 учреждения.



– Какие работы по модернизации *Rīgas siltums* провел в этом году, чтобы обеспечить безопасную и экономную поставку тепла?

– Для того, чтобы увеличить конкурентоспособность центрального теплоснабжения и обеспечить клиентам качественный сервис, *Rīgas siltums* постоянно инвестирует средства в проекты по модернизации. В этом году при подготовке к отопительному сезону мы провели важные работы: перестроили около 8 километров теплосетей по бесканальной технологии, что обеспечит клиентам безопасные и непрерывные поставки тепла, а также провели гидравлические проверки теплосетей. Это самый эффективный метод, позволяющий удостовериться в безопасности теплосетей, снизить количество дефектов, которые открываются во время отопительного сезона. Также летом мы занимались тем, что готовили к сезону пять собственных теплоцентралей и 38 автоматизированных котельных, работающих на газе.

Самые заметные работы в теплое время происходили на улице Бривибас, где мы поменяли 1,9 километров теплосетей. На время работ *Rīgas siltums* построил временную теплосеть, что позволило не отключать горячую воду в 249 зданиях. Кстати, свою часть работ на улице Бривибас мы закончили в августе, на 10% опередив график.

– Какие же дефекты были обнаружены во время гидравлических проверок этим летом?

– Всего в период с 9 мая по 25 июля мы провели 18 гидравлических проверок теплосетей. На правом берегу Даугавы проверки в этом году были закончены в рекордно короткий срок:

для того, чтобы вечером того же дня 93% клиентов снова смогли получать горячую воду, в течение 24 часов в поиске и устранении аварий участвовало более 400 работников *Rīgas siltums*. Дополнительно 20 бригад были задействованы в ликвидации утечек. Например, в прошлом 2016 году при гидравлических проверках на правом берегу Даугавы 90% абонентов смогли получить горячую воду только на третий день после начала работ.

При проверках самый большой прорыв произошел на перекрестке улиц Дзелзавас и Ницгалес, где лопнула магистральная труба диаметром 1,2 метра. Ремонтные работы длились 29 часов, подача воды 95 отключенным абонентам была восстановлена через два дня после начала проверок.

– Сколько теплоэнергии *Rīgas siltums* производит самостоятельно, а сколько закупает у других производителей?

– Главные производители тепла в Риге – это когенерационные станции государственного предприятия *Latvenergo*, которые продают *Rīgas siltums* около 68% необходимой теплоэнергии. Еще около 2% теплоэнергии мы покупаем у других производителей. Остальной объем тепла *Rīgas siltums* получает на собственных теплоцентралях и в десятках маленьких и больших котельных. Все больше собственной теплоэнергии (около 30%) мы производим при использовании восстанавливаемого сырья – опилок.

– Какова длина теплосетей, принадлежащих *Rīgas siltums*?

– Общая длина теплосетей в Риге составляет 800 километров, из которых 688 километров принадлежит *Rīgas siltums*.

– Какова температура теплоносителя в магистральных сетях *Rīgas siltums* и как она колеблется в зависимости от наружной температуры?

– Температура в сетях устанавливается в соответствии с установленным графиком: минимальная – 66 градусов, максимальная – 95–120 градусов. При холодной погоде температура теплоносителя повышается.

– Кстати, интересно, как *Rīgas siltums* регулирует количество тепла, поставляемого жителям, в особо холодное время?

– Количество подаваемого тепла регулируется при помощи повышения или понижения температуры теплоносителя в наших сетях. Температурный график, в котором указано, какой должна быть температура теплоносителя, является приложением к нашему договору с клиентом.

– Сколько же тепла *Rīgas siltums* поставляет рижанам в течение отопительного сезона?

– В течение отопительного сезона 2016/2017 гг мы поставили пользователям 3,15 миллионов мегаватт-часов (MWh). В свою очередь, годом ранее этот показатель был равен 2,86 миллионам MWh.

Жителям важно знать, что ежемесячное потребление теплоэнергии в своем доме они могут узнать на домашней странице *Rīgas siltums* www.rs.lv в разделе «Жителям» (*ledzīvotājiem*). Тут же можно сравнить потребление этого года с показателями прошлого сезона. Эту информацию мы размещаем в интернете уже с октября 2015 года.

– А как много теплоэнергии тратится в теплосетях по пути к потребителю?

– Со времени начала деятельности *Rīgas siltums* (в 1996 году) до настоящего дня потери тепла при поставке были снижены в 2,6 раз или на 701 тысяч MWh. Для сравнения, этого тепла было бы достаточно для того, чтобы целый год отапливать такие города, как Резекне, Екабпилс, Юрмала, Елгава и Вентспилс вместе взятые. Работа над уменьшением потерь тепла постоянно продолжается, и в прошлом финансовом году потери равнялись 11,87% от общего количества переданной в сети теплоэнергии. Это один из лучших показателей как в Латвии, так и в странах региона.

– Скажите, во время подключения отопления возможны ли аварии в квартирах?

– При подключении тепла может произойти утечка теплоносителя. Как правило, это случается, если жители самостоятельно меняли отопительные приборы и отключали стояки. По этой причине при замене батарей важно обратиться к сертифицированному специалисту и согласовать техническую документацию с *Rīgas siltums*.

– Куда сообщать об аварии, если в доме прорвало стояк отопления, радиатор или циркуляционную трубу?

– Если внутренние теплосети дома обслуживает предприятие *Rīgas siltums*, нужно сообщить об аварии на бесплатный телефон для клиентов 80 0000 90.

– Что делать, если после подключения отопления радиаторы в квартире остаются холодными или же, напротив, жильцам слишком жарко?

– При наличии договора на обслуживание внутренних теплосетей с *Rīgas siltums*, опять-таки нужно сообщить об аварии на бесплатный телефон для клиентов 80 0000 90.

– С какими тарифами предприятие *Rīgas siltums* начинает отопительный сезон?

– На основании последней информации AS *Latvijas Gāze* о ценах на газ, опубликованной 10 апреля в электронном издании *Latvijas Vēstnesis*, мы можем прогнозировать, что тариф на тепло в октябре и ноябре останется

неизменным – 44,39 EUR/MWh (без НДС). На данный момент это самый низкий тариф как в городах Латвии, так и в столицах стран Балтии.

– Бывали ли в Риге аварии, из-за которых большое количество жителей оставалось в холодное время года без отопления?

– За всю историю *Rīgas siltums* случаев массовых проблем с отоплением не было. Для того, чтобы такого не происходило и в будущем, летом мы своевременно проверяем состояние теплосетей, проводим реконструкцию и готовим свои котельные к началу отопительного сезона.

– Насколько велики долги рижан за тепло?

– Прошлый отопительный сезон был самым длинным в истории *Rīgas siltums*, а также самым холодным за последние четыре года. Принимая во внимание общую сумму выставленных клиентам счетов, мы волновались о том, как жители станут расплачиваться. Но сумма долгов осталась на уровне прошлого сезона. Платежная дисциплина в прошлом сезоне была даже немного лучшей, чем годом ранее. Картина каждый день меняется, но на сегодня жители должны *Rīgas siltums* около 200 000 евро.

– Как предприятие *Rīgas siltums* сообщает жителям о том, что за домом накопился тепловой долг?

– В прошлом отопительном сезоне *Rīgas siltums* разослал владельцам квартир и управляющим почти 20 000 предупреждений о наличии долга. Мы проводим такие мероприятия, чтобы побудить жителей активнее вступать в процесс обслуживания дома, общаться с управляющим, следить за оплатой счетов за поставленную теплоэнергию и своевременно принимать решения о накоплении средств для уплаты долгов. Действуя таким образом, жители обеспечивают себе начало отопительного сезона.

– Были ли в Риге дома, которые в прошлом сезоне не получили тепла по причине долгов жителей?

– Все дома, которые были заинтересованы в поставках тепла,

решили проблемы с долгами и были подключены к отоплению. Предприятие *Rīgas siltums* не заинтересовано в том, чтобы замораживать жителей, поэтому со своей стороны мы проводим систематическую работу с управляющими и информируем о положении дел жителей. Ко всем клиентам относимся одинаково: если требуем, чтобы долг за прошлый отопительный сезон был оплачен, то требуем этого от всех.

– Сколько сегодня таких домов, которые не справились с долгами и могут остаться без тепла?

– У домов еще есть время, чтобы оплатить долги, поэтому пока у нас нет информации, будут ли такие дома, которым мы отопление не подключим.

– Кто из управляющих четко расплачивается за полученное жителями тепло, а за кем накапливаются особо большие долги?

– *Rīgas siltums* благодарит всех пользователей теплоэнергии, владельцев домов и управляющих, которые вовремя производят платежи за потребленную теплоэнергию. Как лучших плательщиков мы можем назвать предприятия *Rīgas pilsēt būvnieks* и *Strazdumīža*, а также жилищные кооперативы *Pavadoņi*, *Zasulauks*, *Plāvēnieki*, *Lāčplēsis*, *Zolitūde*, *Purvciems*, *Zinātne*, *Pleskodāle*, *Ziemeļblāzma*, *Rododendrs-R* и *Imanta*.

– Что *Rīgas siltums* может посоветовать клиентам в начале отопительного сезона?

– Из вопросов, которые задают нам жители, мы видим, что многие до сих пор ошибочно считают, будто отопление должно быть подключено только при низкой наружной температуре (трое суток подряд не выше +8 градусов). По этой причине многие рижане ждут, когда им автоматически подключат тепло, и в ожидании мерзнут. Однако мы повторяем, что подобных правил больше нет. Каждый дом в Риге может начать отопительный сезон тогда, когда захотят сами владельцы квартир. Разумеется, при условии, что у дома нет долгов за прошлый сезон и теплоузел подготовлен к подключению отопления. **В**



Приглашаем вас посетить информационный семинар “О НОВЫХ ПРАВИЛАХ ВЫВОЗА МУСОРА В ЮРМАЛЕ”

В семинаре участвует исполнительный директор Clean R Валерий Станкевич

Семинар пройдет в Каугурской средней школе в Юрмале в 19.00 по адресу: Райня, 118.

В ходе семинара будут рассмотрены и другие актуальные вопросы, связанные с обслуживанием домов

Семинар проводит
Юрмальская ассоциация управляющих домами

Дополнительную информацию можно получить написав на jnpa@inbox.lv или позвонив по телефону 27037230, в случае необходимости можно записаться на консультацию к Председателю правления Юрмальской ассоциации управляющих домами **Александру Сиковскому**. На семинарах можно будет получить ответы на заданные вопросы.
www.jnpa.lv

ВЫВОЗ МУСОРА: ПОДРОЖАЕТ ИЛИ СТАНЕТ ДЕШЕВЛЕ?

С марта 2018 года бытовые отходы в Юрмале будут взвешивать

Юрмала является первым городом в Латвии, в котором будет введен концептуально новый подход к управлению отходами: с марта 2018 года юрмальчане будут платить за вывоз отходов согласно их фактическому весу, а не объему, как это было прежде. Предполагается, что такая система будет мотивировать жителей активнее сортировать отходы и поможет сэкономить на вывозе. Но насколько выгодно сдавать мусор по весу? Давайте разбираться.

Взвешивание отходов будет происходить во время подъема контейнера мусоровозом со встроенными весами. Встроенный в контейнер чип (маленькая микросхема) поможет специальной считывающей системе проверить, действительно ли контейнер принадлежит клиенту. Контейнер будет автоматически взвешен непосредственно перед выбросом отходов в мусоровоз, а затем повторно – после опорожнения. Разница фиксируется автоматически, и после получения счета клиент должен будет уплатить сумму, соответствующую весу отходов.

Компания *Clean R* уже выполнила системное тестирование и оказалось, что результат взвешивания соответствует фактическому весу мусора. Следует отметить, что весовые системы были проверены в Латвийском центре среды, геологии и метеорологии.

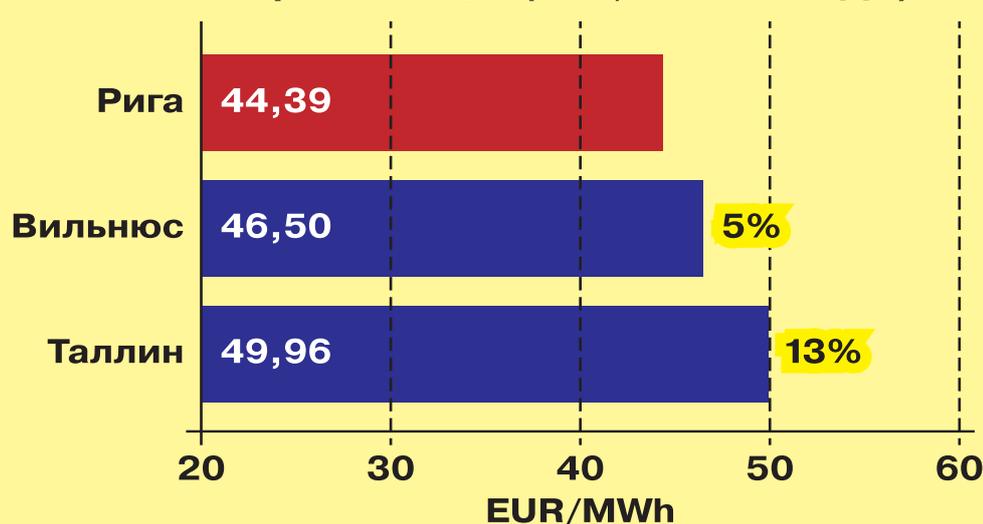
В настоящее время в Юрмале происходит чипирование юрмальских контейнеров. О том, когда контейнер будет оснащен чипом, *Clean R* индивидуально сообщит каждому жителю посредством SMS или электронной

почты. Чипирование пройдут контейнеры, используемые в настоящее время, и единственное, что жители должны сделать, – обеспечить работникам *Clean R* доступ к своим контейнерам.

Чип абсолютно безопасен для людей и окружающей среды, не создает никаких излучений или звуков. Также устройство не следит за действиями клиентов, ничего не фиксирует и не производит никаких записей.

Вместе со взвешиванием отходов в Юрмале становится все более актуальным вопрос борьбы с посторонними загрязнителями – людьми, которые выбрасывают свои отходы в чужие контейнеры. Один из способов защитить контейнер жителей многоквартирных домов от посторонних загрязнителей – оснастить контейнер замком или закрывающимся навесом. В любом случае жители многоквартирных домов должны быть активнее: если они видят, что к контейнеру дома подъезжает машина с незнакомыми людьми, которые выбрасывают в него свои отходы, необходимо сообщить об этом в муниципальную полицию. **В**

Тариф на отопление в столицах стран Балтии на октябрь 2017 года (EUR/MWh без НДС)



КВАРТПЛАТА БОЛЬШЕ ПЕНСИИ!

Нанимательница муниципальной квартиры получила шокирующий счет за ремонтные работы. Что делать?

А. ШЕВЧЕНКО

Пенсия – 249 евро, плата за квартиру – 250 евро. В такую ситуацию в ноябре может попасть наша читательница Антонина Обухова, проживающая в квартире по ул. Пернавас, 37. Рассказываем, почему домоуправление имеет право прислать жителю счет за ремонтные накопления в размере 10 евро с квадратного метра и что с этим делать.

Предупреждение пришло за полгода

Антонина Обухова обратилась в редакцию после того, как получила предупреждение о повышении платы за наем от муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*. Домоуправ предупреждал, что с 1 ноября 2017 года плата за наем для Антонины повысится до 10 евро с квадратного метра.

Мы отправились на улицу Пернавас, 37, чтобы посмотреть на «золотую» квартиру нашей читательницы. Оказалось, что это жалкая комнатка с кухней общей площадью в 22 квадратных метра в старом доме без лифта. Именно такие старые дома чаще всего и становятся арендой коммунальных трагедий.

– Раньше мы жили в хозяйском доме, где у нас было три с половиной комнаты, – рассказывает Антонина. – Понятно, что платить за аренду децентрализованного жилья очень скоро стало невозможным. Хозяйка сжалась, разрешила нам с дочерью переехать в одну комнату в коммунальной квартире. Но велела платить за аренду 60 латов, тогда как я получила пенсию в размере 43 латов. Конечно, очень скоро нас выселили из хозяйской комнаты через суд...

Нет ни душа, ни центрального отопления

После выселения Антонина с дочерью получили муниципальную квартиру в старом доме на ул. Пернавас. Здесь нет душа, туалет находится на лестничной клетке, а обогреваться нужно электрическим калорифером.

– Печь есть, – объясняет нанимательница, – но мы с дочерью астматики, от печного отопления начинаем задыхаться.

Задыхаются они не только от печного отопления, но и от черной плесени по углам, и от запахов общего туалета, поднимающихся с нижних этажей. Но все равно женщинам не приходило в голову жаловаться, ведь главное – крыша над головой. Теперь же Антонина боится, что не сможет расплатиться за муниципальную квартиру.

– За последние полтора года я получила от *Rīgas namu pārvaldnieks* три предупреждения о повышении арендной платы, – хозяйка показывает документы. – Например, в июне 2016 года мне сообщили, что плата с 1 декабря 2017 года составит 4,37 евро за квадратный метр. И действительно, в декабре я получила счет на целых 109 евро. Мы едва расплатились, а социальная служба начислила нам всего 7 евро в качестве квартирного пособия.

Антонина боялась следующего квартирного счета, как огня, но в январе 2017 года плата за наем снова опустилась до 1,20 евро с квадратного метра. Впрочем, Обуховы не успели даже перевести дух. В апреле домоуправление прислало новую бумагу о повышении. С 1 ноября 2017 года Антонине предлагают платить за наем больше 10 евро с квадратного метра.

Считаем: пенсия у женщины всего 249 евро, дочь стоит на бирже труда и давно не может найти работу. Откуда взять 220 евро на оплату квартиры плюс 30–40 евро на покрытие остальных коммунальных расходов?

Без ремонта дом погибнет!

В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* нам пояснили, что дом по ул. Пернавас, 37 находится в аварийном состоянии. Если немедленно не приступить к его спасению, дело может плохо закончиться.

– Владельцы квартир проголосовали за то, чтобы побыстрее собрать деньги на ремонт, – говорит

Арнис Крикис, руководитель участка *Centrs*. – Когда необходимые средства будут на счету, мы сможем заключить трехсторонний договор с выбранной жителями строительной фирмой, которая и начнет работы в ближайшее время.

– Что вообще случилось в этом старом доме?

– В 2014 году один из жильцов умер, поэтому никто вовремя не заметил, что в квартире прорвало водопровод. Вода под сильным напором размывала перекрытие и основание в средней части дома. Мы вызвали спасателей, всех жителей дома эвакуировали. Однако затем специалисты признали, что жить в доме все-таки можно, просто не следует пользоваться общими туалетами. Мы поставили снаружи сухие туалеты и позволили жильцам заселиться обратно.

Нужны еще 80 000 евро

– Так они и живут третий год в аварийном доме?

– Да, потому что для начала ремонтных работ необходим проект, который можно заказать только по решению общего собрания владельцев квартир. Таких общих собраний и опросов в доме было, если не ошибаюсь, шесть или семь, но жители никак не могли прийти к согласию. Наконец в 2016 году несколько квартир в доме купили очень активные люди, которые поняли, что надо брать дело в свои руки. Они организовали опрос, в котором все-таки собрали необходимое количество голосов за то, чтобы домоуправление заказало проект восстановления перекрытий.

– Кто за это заплатил?

– Для оплаты проекта решено было использовать уже имеющиеся накопления дома, около 4000 евро.

– Теперь жителям надо и за сам ремонт заплатить?

– Владельцы квартир сами нашли строительную компанию, которая согласна выполнить все работы примерно за 80 000 евро уже в этом году. Если работы не начать срочно, то истечет срок годности проекта – два года, и жители потеряют уже вложенные деньги. Владельцы квартир вняли нашим аргументам и приняли решение с марта 2017 года платить за будущий



ремонт по 2,5 евро с квадратного метра жилплощади. Состоятельные люди могли даже сразу внести всю необходимую сумму, примерно по 3–4 тысячи евро с квартиры.

Наниматели тоже должны ходить на собрания

– Почему же владельцы квартир уже с марта платят по 2,5 евро, а Антонине до сих пор приходят счета на 1,2 евро с квадратного метра?

– Плату для владельцев квартир домоуправление может повысить сразу после того, как общность собственников приняла соответствующее решение. А вот для того, чтобы домоуправление могло повысить плату для нанимателей, согласно Закону о найме жилых помещений оно обязано разослать им особые предупреждения как минимум за полгода до повышения.

– Значит, все владельцы квартир начали платить за будущий ремонт в апреле, а Антонина и другие наниматели получают счета только в ноябре?

– Да, и за этот срок владельцы квартир, для которых повышение вступает в силу сразу, успели сделать большие взносы, тогда как за нанимателями образовался условный «долг» за полгода. Эти деньги им придется внести в ноябре 2017 года, после чего они смогут платить, как и все остальные жители, по 2,5 евро за квадратный метр.

– Но из вашего сообщения Антонина поняла, что ей всю оставшуюся жизнь придется вносить в кассу домоуправления по 220 евро на ремонты. Разве вы в своем предупреждении не могли пояснить, что сверхплата будет действовать только один месяц?

– Наниматели могли узнать об этом на общем собрании, и многие это сделали. Несмотря на то, что эти люди не являются собственниками жилья, они

должны приходить на общие собрания, чтобы своевременно получить информацию о происходящем в доме. На собрании мы пояснили нанимателям, что они могут написать нам заявление и платить наравне с владельцами квартир, уже начиная с марта. Это помогло бы им избежать огромного платежа в ноябре.

Кто имеет право на квартирное пособие?

Надо сказать, что в апреле Антонина болела и потому не могла присутствовать на общем собрании. Теперь она боится, что не сможет заплатить по счету домоуправления за ноябрь.

В таком случае, как пояснили нам в Социальной службе Рижской думы, Антонине нужно обратиться за квартирным пособием. Право на получение жилищного пособия имеет семья или отдельно проживающее лицо, которые задекларировали основное место жительства на административной территории города Риги, проживают по адресу, указанному в заявлении, и у которых средний доход в течение последних трех месяцев не превышает 284,57 евро в месяц на каждого члена семьи или отдельно проживающее лицо трудоспособного возраста, а для отдельно проживающего получателя пенсии по старости или инвалидности или пособия государственного социального страхования не превышает 355,72 евро в месяц.

В данном случае квартирное пособие будет рассчитано таким образом, чтобы после оплаты счетов домоуправление могло обеспечить Антонине гарантированный уровень дохода. В Риге этот ежемесячный гарантированный минимум составляет 128,06 евро для пенсионера и 56,91 евро для трудоспособных лиц. Это значит, что после оплаты счетов у Антонины и ее дочери должно оставаться на руках 185 евро. Если у них остается меньше денег, социальная служба поможет. **B**

Факт

Дом по ул. Пернавас, 37 состоит из двух корпусов. Первоначально взносы на ремонт аварийного корпуса делали жители обеих частей дома. Однако затем квартировладельцы проголосовали за разделение счетов. Получается, что отдельно стоящий корпус, которому ремонты не нужны, не будет делать взносов на ремонты в дворовом корпусе. Таким образом ситуация в доме менялась три раза, поэтому наниматели и получили три разных предупреждения о повышении платы.

В ДОМАХ ПРОДОЛЖАЮТСЯ РЕМОНТЫ!

Главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs*: «В этом году жители чаще выбирали полную реновацию»

Лиене ВАРГА

Погода испортилась, но в домах Риги продолжают ремонтные работы. Многие жилые здания в этом году получили новые крыши, заменили окна или поменяли аварийные трубы. Теперь можно и зимовать!

Почти каждый десятый дом – за утепление

О том, какие работы для своих клиентов организовало домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, рассказала главный инженер предприятия Виктория Кураева.

– Сейчас на обслуживании *Rīgas namu apsaimniekotājs* находится 165 домов, – говорит специалист. – И надо заметить, что ремонтные работы во многих домах продолжают, несмотря на испортившуюся погоду. Осенью, например, мы можем менять и ремонтировать внутренние коммуникации в тех домах, которые приняли соответствующее решение только весной или летом этого года.

– Как много средств владельцы квартир готовы вкладывать в улучшение своего дома?

– Сегодня перед жителями по-прежнему стоит выбор: они могут либо постепенно откладывать деньги в общий фонд и каждый год выполнять в доме небольшие ремонтные работы, либо же взять кредит и сразу провести реновацию. Интересно, что в этом году владельцы квартир охотнее рассматривали возможность участвовать в программах реновации при поддержке ЕС или Рижской думы.

– Насколько большим был этот интерес?

– За реновацию по государственной программе проголосовали представители 13 домов под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*. И это не удивительно, ведь 50% расходов на ремонт и утепление будут оплачены из фондов ЕС.

– Получается, люди поверили в государственную программу утепления?

– Получается, что так. Например, в доме на ул. Целтниеку, 2 в Саласпилсе мы помогли организовать техническое обследование и энергоаудит, разработать проект реновации и соста-

вить сметы. Финансовое учреждение *Altum* уже подтвердило, что готово выделить дому софинансирование из европейских средств. Сейчас по этому адресу ведется поиск строительной компании.

– Сколько владельцы квартир по ул. Целтниеку заплатят за такой комплексный ремонт?

– Реновация будет стоить дому около 200 000 евро, причем жители рассчитывают достигнуть достаточной экономии тепла для того, чтобы государство оплатило им половину расходов. Остальные 12 домов под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*, принявших решение о реновации, находятся в Риге, все они уже подали заявки в *Altum* и ждут решения о софинансировании.

Ремонтировать можно и постепенно

– Как поступают дома, которые не решаются брать кредит на полную реновацию?

– Такие дома продолжают постепенно накапливать деньги на необходимые ремонты. Когда необходимая сумма собрана на счете, они обращаются к нам с просьбой организовать работы. Например, в пятиэтажном доме по ул. Анниньмуйжас, 40а, жители за несколько лет накопили 19 000 евро на ремонт крыши. Причем надо отметить, что собственники квартир по этому адресу не стали тянуть с решением и ждали аварийных ситуаций и получили крышу уже в этом году.

– Какие еще наружные работы ваше домоуправление выполняло в этом году?

– Поскольку основные потери тепла в серийных домах происходят через окна, наши клиенты продолжали устанавливать стеклопакеты в помещениях общего пользования. Например, интересное решение применил дом по ул. Адмирала, 22. Этот дом типа общежития находится в сложном состоянии, там много лет нет цен-

трального отопления. Для того, чтобы не терять тепло, владельцы квартир попросили нас поменять в коридорах не только окна, но и прилегающую к ним часть деревянных конструкций. Раньше эти конструкции представляли собой деревянные короба, заполненные стекловатой. Вата давно отсырела, доски ссохлись, поэтому по коридорам дома гуляли сквозняки. Сейчас кроме новых окон мы починили и деревянные перегородки, заполнили их новым утеплителем и снаружи оштукатурили. В доме после этого станет намного теплее.

– Какие же внутренние работы проводит домоуправление?

– В основном речь идет о замене внутрименовых коммуникаций, причем многие дома под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* стараются поменять сразу лежаки горячего и холодного водоснабжения в подвалах. Если же дому не под силу оплатить такую работу, жители могут с нашей помощью разбить ремонт на несколько этапов. Например, в этом году такую замену труб провели дома в Саласпилсе по ул. Энергетиков, 6 и Энергетиков, 19.

Как поменять стояки?

– Говорят, что одна из самых сложных внутрименовых работ – это замена стояков водоснабжения.

– Действительно, и главная сложность в том, чтобы согласовать эту работу со всеми собственниками квартир. Ведь стояки проходят через квартиры, и если хотя бы один сосед скажет: «Не пушу вас к себе!», то полноценный ремонт не получится. У нас есть дома, которые с честью справляются с такими работами. Например, в этом году отличился дом по ул. Дзирциема, 69. Это девятиэтажка, через квартиры которой проходят два комплекта стояков горячей и холодной воды и канализации. В текущем году этот одноподъездный девятиэтажный дом полностью заменил два комплекта стояков (из восьми), что обошлось в 12 000 евро.

– Получается, что для полной замены стояков дому понадобилось бы 48 000 евро?

– Именно так, и дом продолжает делать целевые накопления на эти цели. А ведь по этому адресу уже выполнено много работ, например, полностью приведены в порядок трубы нижней разводки. Каждый год жители по ул. Дзирциема, 69 собирают на ремонт около 3500 евро (по 0,16 евро с квадратного метра жилплощади в месяц).

– Для того, чтобы полностью поменять стояки, дому придется копить еще лет 10. Если, конечно, владельцы квартир не примут решения ежемесячно откладывать суммы побольше...

– И у нас много домов, которые принимают именно такие решения. Они начинают работы и... входят во вкус.

Ремонт лестничной клетки – своими силами

– В этом году у вас появилось много новых клиентов. Успели ли вы провести в таких домах какие-то работы?

– Конечно, и хотелось бы отметить дома по ул. Картупелю, 45 и Картупелю, 47, в свое время построенные при заводе *Dzintars*. Живут в этих домах многие сотрудники этого завода. Это замечательные и очень активные люди. Например, они решили провести ремонт лестничных клеток, как говорится, хозспособом.

– Это как?

– Жители решили, что часть накоплений они готовы потратить на необходимые материалы, а сам ремонт в подъездах выполнят собственными золотыми руками.

– Сколько денег они сэкономили на таком способе ремонта?

– Сегодня по этому адресу закуплены строительные материалы на 500 евро. Возможно, это не конечная сумма, но даже если на материалы будет истрачено 1000 евро, жители все равно сэкономят. Для сравнения, ремонт лестничной клетки, заказанный лицензированной фирме, обошелся бы в 5000–6000 евро. А сэкономленные средства пригодятся дому для разработки проекта подключения к городскому центральному отоплению (сегодня жители получают тепло от завода *Dzintars*).

– Другие новые клиенты *Rīgas namu apsaimniekotājs* тоже были активны?

– Да, в этом году к нам пришло несколько домов с уже имеющимися ремонтными накоплениями, и они спешили вложить средства в дело.

– Почему они не использовали эти ремонтные накопления при прежнем управляющем?

– Это очень интересное явление. Сами жители говорят, что не могли дождаться от управляющего реальных работ несмотря на наличие нужных накоплений. В других случаях жители сами боялись тратить деньги, поскольку управляющий предлагал им работы по завышенным ценам. Наши клиенты могут полностью контролировать расход домовых средств, поэтому после перехода к *Rīgas namu apsaimniekotājs* дома заказывают ремонт без колебаний.

Сначала работы, а плата потом

– Сколько средств стоило бы откладывать серийному дому на ремонты, чтобы постепенно решить все свои проблемы?

– По опыту нашей компании могу сказать, что не меньше 0,20 евро с квадратного метра жилплощади в месяц. Конечно, окончательная сумма очень зависит от общей квадратуры дома, его состояния и специфики нужных работ. Скажем, высотный или многоподъездный дом может намного быстрее накопить нужные средства на ремонт, чем малоквартирный домик.

– Готово ли ваше домоуправление предоставить заем жителям на выполнение нужных работ?

– Да, мы делаем это каждый год. Например, такой заем недавно получил дом по ул. Ранька дамбис, 7/2 на замену отстойки. Дом по ул. Ранька дамбис 7/1 подобную работу уже провел, и жители соседней пятиэтажки видели, что это оправдывает себя. На замену отстойки им потребовалось 5200 евро, поэтому дом проголосовал за выполнение работ в счет заема. Для того, чтобы расплатиться с управляющим, жители решили в течение года дополнительно платить по 0,21 евро с квадратного метра. Клиенты, у которых сложная финансовая ситуация, могут выплачивать заем *Rīgas namu apsaimniekotājs* по индивидуальной графике в срок до 36 месяцев. **В**

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

ДВОЙНОЙ УДАР

Бытовая техника может неожиданно убить током: мужчина получил смертельный удар от стиральной машины!

Современная бытовая техника не только существенно облегчает жизнь, но и является источником многих опасностей. Разумеется, все слышали, что лучше не пользоваться феном, если стоишь в наполненной ванне. Однако неужели стиральная машина в ванной комнате может превратиться в убийцу? Но недавно в российском Новосибирске мужчина погиб именно по этой причине. Что надо знать, подключая технику в ванной комнате, и где притаились опасности?

Трагедия произошла в начале сентября. Как и у многих в нашей стране, в семье погибшего стиральная машина находилась в ванной комнате. Так как оставлять работающий агрегат, уходя из дома, опасно тем, что можно затопить соседей в случае разрыва шланга, большинство людей стараются стирать вещи, пока находятся в квартире. Ну а если во время стирки надо вымыться или заняться еще какими-то делами в ванной – что же в этом такого?

Опасная ванная

Так же думал и мужчина, который пошел мыться, не подозревая, что работающая рядом стиральная машина может представлять опасность. Его обнаружила жена, по словам которой, супруга ударило током. К сожалению, мужчина скончался.

И это не первый случай, когда работающая бытовая техника или электроприборы по той или иной причине становились виновниками в смерти людей. Так, например, два года назад бронзовый призер чемпионата мира по хоккею с мячом в составе сборной России Людмила Юрлова скончалась после возгорания стиральной машины. Семья оставила агрегат работать, и легла спать. Ночью что-то задымилось, загорелось, и Людмила с мужем и четырехлетним сыном задохнулись от угарного газа.

Нередко люди, совершенно не думая о своей безопасности, берут с собой в ванную телефон или планшет, подключают его к зарядке, а потом случайно роняют в ванну. Таким образом в февраля 2016 года в Москве погибла школьница. Мама девочки забила тревогу, когда дочь долго не выходила из ванной. Сначала она громко ее звала, но та не откликнулась. Женщина с трудом вскрыла дверь и обмерла от ужаса – мертвая девочка лежала в ванне. Между пальцами у нее находилась зарядка от сотового телефона (конечности были сожжены до костей), сам аппарат – обычный смартфон – валялся на полу.

Вообще, с водой и электричеством шутки плохи. Именно поэтому в инструкции к некоторым стиральным машинам прописано, что нежелательно включать их в то время, когда вы моетесь. Ну а с обилием электрических прибо-

ров, которым по определению место в ванной (электрические щетки, бритвы, фен), и подавно стоит быть осторожнее.

Причина в неисправности

«Сложно сказать, почему мужчина погиб, моясь при работающей стиральной машине. Вообще, этого не должно было произойти, – говорит Иван, мастер по ремонту бытовой техники. – Скорее всего, было что-то не так с электричеством или с подключением, потому что стиральная машина, ванна, трубы всегда заземлены».

Специалист предполагает, что стиральная машина была неисправна, коротила, а мужчина, вылезая из ванны, мог ухватиться за нее мокрыми руками. В этом случае он мог получить удар током.

«Раньше нельзя было брать за электроприбор и в то же время другой рукой держаться за батарею. Получается, человек служит заземлением, через него может пройти ток. И если слабое сердце, беды не миновать. В советское время на этот счет было обязательное предостережение», – объясняет Иван.

Он также отмечает, что нет ничего страшного в том, чтобы принимать ванну при работающей стиральной машине, подобного ограничения не существует.

10 лет – срок, после которого холодильнику или бойлеру нужен технический контроль.

«Часто бывает, что прибор бьет током. Но если ты стоишь на сухом полу, не хватаешься за прибор мокрыми руками, то ничего страшного тебе не грозит, – успокаивает мастер. – Однако при малейшем подозрении в неисправности бытовой техники или электроники стоит обратиться в ремонт. Также, покупая приборы, лучше вызывать специалиста, чтобы все было подключено правильно. Часто бывает и другое – прибор сам с заземлением, а розетка нет. Такое встречается в старых домах. Так что проверять надо не только технику, но и розетки».



Опасно и не очень: стиральная машинка в ванной комнате таит больше опасностей, чем такой же агрегат на кухне.

Не оставляйте без присмотра

В Государственной пожарно-спасательной службе сообщают, что возгорания от электроприборов входят в первую тройку причин пожаров после халатного курения и использования открытого огня, и количество подобных случаев постоянно растет.

– В наших домах появляется все больше и больше электроприборов. Помимо домашней техники в сеть включены приборы с аккумуляторами: мобильные телефоны, планшеты, настольные компьютеры и ноутбуки, а также

соприкосновение алюминия и меди, что ведет к окислению и, в один момент, к пожару.

Часто при установке электрической системы прокладывают провода, которые не способны выдержать большой нагрузки. Также популярно использование удлинителей. Их часто соединяют между собой, а это ведет к перегрузке.

Простые советы

Если все розетки заняты, то специалисты советуют все же отключить неработающие электроприборы и использовать освободившиеся розетки. Также стоит помнить, что провода и удлинители не стоит оставлять под тяжелыми предметами или между дверными проемами.

Если загорелся электроприбор, который подключен в сеть, ни в коем случае нельзя его тушить водой. Сначала необходимо выключить его из сети, а затем потушить пламя. Самый безопасный вариант – это использование огнетушителя, помеченного значком Е. Им можно тушить даже электроприборы, находящиеся в сети.

ГПСС напоминает, что электроприборы и проводку должен чинить только специалист. Починенные подручными средствами они становятся очень опасны. К сожалению, несчастные случаи происходят и с техникой, которая снаружи не вызывают никакого подозрения. Например, самостоятельно работающий холодильник или бойлер нагрева воды. Такие электроприборы стоит показывать специалисту раз в 10 лет для проведения технического контроля.

Спасатели советуют осмотреть вещи в своем доме критичным взглядом, обратить внимание на дату приобретения техники и задуматься, не издадут ли приборы подозрительных звуков, не выбивает ли часто пробки при использовании одного или другого аппарата. Такие вещи часто указывают на наличие проблем, которые стоит устранить при первой возможности.

Также спасатели советуют проверить электропроводку. Стоит помнить, что ответвительная коробка должна быть закрыта, розетки не должны свисать, а из проводов не должно торчать никаких проводов. **В**

Заземление – всему голова

Техника вроде стиральной машины, водонагревателей и пр. должна быть заземлена, как и сама чаша ванной, если она сделана из чугуна, стали и других металлов. Заземление – это защита, которая забирает электрический ток при его появлении на приборах и уводит его в землю.

Раньше для заземления чашу ванной соединяли с канализационным либо водопроводным стояком. Делать это в многоквартирном доме сейчас нельзя. Дело в том, что соседи снизу могут поменять свой железный водопроводный либо канализационный чугунный стояк на пластиковые трубы, и тогда система заземления прервется во всем подъезде.