

Делаем ВМЕСТЕ!

КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ПЕЧЬ? Стр. 3, 8–9

Когда звать печника, а когда – трубочиста?

Все о подготовке печного отопления к зиме!

ТРЕБУЙТЕ СКИДКИ!

Теперь инвалидам и пенсионерам, чтобы получить льготы на услуги, нужно самим сообщать о своем статусе!

Стр. 7

№9 (121), сентябрь 2018 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

СДЕЛКА БОЛЬШОГО РИСКА

Что нужно знать пожилому человеку, который отдает свою квартиру в обмен на заботу?

12 стр.

ВАЖНАЯ ИНИЦИАТИВА ПО СНИЖЕНИЮ СЧЕТОВ!

Александр Саковский:
«НДС на все коммунальные услуги и обслуживание домов нужно понизить до 12%!»

2 стр.



«КТО НАЖИВАЕТСЯ НА КВАРТИРНЫХ СЧЕТАХ?»

Плату за обслуживание и коммунальные услуги можно снизить на 9%! Почему нынешние политики медлят?

Илона МИЛЛЕР

По данным Центрального статистического управления Латвии, в прошлом году жители страны тратили на содержание жилья в среднем 13,5% от общего дохода семьи. При этом у одиноких пожилых людей старше 65 лет расходы на жилье были самыми высокими и составляли 25,5% их дохода. В этом году вместе с ростом цен на энергоносители может повыситься и квартплата. Смогут ли латвийцы расплатиться по коммунальным счетам?

Налог ввели по указке ЕС

В последние годы правительство страны никак не поддерживало жильцов, а напротив, пополняло за их счет государственный бюджет.

– Напомню, что с 1 июля 2016 года, в соответствии с решением Кабинета министров и Сейма, плату за управление домами в Латвии обложили налогом на добавленную стоимость (НДС) в размере 21%, – говорит эксперт Рижской ассоциации управляющих Александр Саковский. – В то время было подсчитано, что после введения налога квартирные счета для средней семьи Латвии увеличатся на 50 евро в год.

До решения политиков налогом облагались только отдельные коммунальные услуги – отопление (12%), электричество (21%), газоснабжение (21%) и т.д. Услуги управляющих были освобождены от НДС. Однако правительство ввело налог, ссылаясь на некое формальное сообщение Еврокомиссии о нарушении директивы об НДС.

Специалистов не услышали

Неизбежно ли это было – взваливать на плечи жителей еще один налог? Наверное, да, поскольку после вступления в ЕС Латвия согласилась бездумно подчиняться всем директивам. Но нужно ли было вводить для обслужи-



Александр Саковский, эксперт Рижской ассоциации управляющих

живания жилья максимальный налог по ставке 21%? Однозначно – нет.

– Уже в 2015 году отдельные управляющие обращались в Комиссию по финансам и бюджету Сейма, а также в Министерство финансов и экономики, – говорит Александр Саковский. – Они призывали законодателей рассмотреть применение пониженной 12-процентной ставки налога к услугам по управлению жилыми домами. Ведь в противном случае финансовая нагрузка на жителей возросла чрезмерно.

Но предложения специалистов отрасли не были услышаны депутатами и министрами. С 1 июля 2016 года все мы платим полную сумму НДС на услуги по обслуживанию жилья. И нет сомнений, что траты жильцов от этого возрасли больше, чем на 50 евро в год.

Ведь за два с лишним года поднялась и сама средняя плата за обслуживание.

Пора что-то делать!

– В правительстве утверждают, что у Латвии нет средств на борьбу с бедностью. Но ведь сами власти провоцируют увеличение этой бедности, поскольку их решения увеличивают квартирные счета для всех жителей страны, – считает Саковский.

Статистика говорит, что семьи, состоящие из одного взрослого и одного ребенка, в 2017 году тратили на жилищные нужды 21,7% своего дохода. Расходы на содержание жилья для одного человека в возрасте до 64 лет составляют 20,3% от его дохода. При этом у одиноких пожилых людей старше 65 лет расходы на жилье были самыми высокими и составляли 25,5% их дохода. Это ненормальные цифры, с которыми властям нужно что-то делать.

В 2017 году только 20,2% домашних хозяйств не испытывали затруднений с оплатой жилья. Расходы на содержание жилья в Латвии были «немного обременительными» для 46,9% домашних хозяйств, в 2016 году этот показатель составлял 50,1%. Оплата жилья была «очень обременительна» для 32,9% домашних хозяйств, тогда как в предыдущем году эта цифра составляла 30,5%.

Решение – в пониженной ставке

Какое решение предлагает Александр Саковский? Оно простое: необходимо снизить ставку НДС на обслуживание жилья до 12%. Это позволит выполнить условия дирек-



тивы ЕК и в то же время поддержать жителей.

В свое время на портале гражданских инициатив manabals.lv была опубликована соответствующая петиция. Сбор подписей до сих пор не закончен, предложение собрало около 8600 голосов. Напомним, что для передачи инициативы в Сейм необходимо собрать 10000 голосов граждан страны.

Однако разве политики должны ждать, пока народ напомнит им о явной несправедливости? Намного разумнее с их стороны было бы самостоятельно поднять этот вопрос и принять соответствующие поправки к Закону об НДС. Но находящиеся у власти партии в этом явно не заинтересованы.

Чем электричество хуже отопления?

– А я считаю, что к вопросу нужно вернуться как можно скорее, не дожидаясь очередного роста тарифов на коммунальные услуги, – говорит Александр Саковский. – Вдобавок хотелось бы спросить у правящих, почему часть коммунальных услуг в Латвии облагается НДС по ставке 21%, а вторая часть – по ставке 12%? Чем электричество отличается, например, от отопления? И та, и другая услуга являются жизненно необходимыми для любой семьи. Отказаться от электричества невозможно, так же как и от

отопления. Мое предложение – ввести в коммунальном хозяйстве единую ставку НДС в 12% на все услуги.

Александр Саковский уверен, что государственный бюджет вполне может позволить себе подобное снижение ставок. Во-первых, самая дорогостоящая коммунальная услуга – отопление – уже облагается НДС по сниженной 12-процентной ставке. Во-вторых, бюджет страны имеет солидный профицит, следовательно, может принять на себя дополнительную социальную нагрузку.

Нужен порядок в жилищной политике!

– Снизить НДС на коммунальные услуги, это дешевле, чем повышать зарплаты чиновникам. Так давайте заморозим министерские зарплаты хотя бы на год и направим сэкономленные средства на борьбу с бедностью наших людей, – говорит Александр Саковский. – Заметьте, что я говорю о снижении НДС только на услуги, от которых не может отказаться ни один собственник или наниматель жилья. Остальные услуги вполне можно облагать налогом по полной ставке. Такой подход позволил бы упорядочить жилищную политику Латвии и показал бы ее социально ответственным государством, как это указано в Сатверсме. **B**



Правила пожарной безопасности четко определяют: к осени все печи и дымоходы Латвии должны быть подготовлены для начала нового отопительного сезона!

Марина МАТРОНИНА

В правилах пожарной безопасности Латвии сказано, что печи и дымоходы нужно готовить к новому отопительному сезону заранее. Крайний срок для вызова трубочиста – 1-е ноября, однако куда лучше с этим не затягивать. Причем самостоятельно почистить печку могут только владельцы многоквартирных домиков, остальным нужна помощь специалистов. Чистка печи оправдывает себя, поскольку повышает безопасность и помогает сэкономить до 40% дров.

Не всегда пожары в домах с печным отоплением возникают из-за нечищенных труб. Причиной может быть и электропроводка, и несоблюдение техники безопасности, и прочее. Однако пожары из-за того, что хозяева нерегулярно чистили дымоход и неаккуратно ухаживали за печкой, происходят часто, и их количество довольно стабильно. Как же подготовиться к отопительному сезону

владельцам каминов и жарких печей и какие правила безопасности следует соблюдать?

Трудная и ответственная работа

Трубочист Айвар Нюганен отмечает, что в последнее время сознательность людей повысилась, и люди

стали больше уделять внимания уходу за печами и безопасности.

«По закону ведь нужно чистить трубы и ухаживать за печью минимум раз в год. И люди стали ответственнее к этому делу относиться. У меня есть постоянные клиенты, которые рассказывают обо мне своим знакомым», – говорит трубочист.

Он добавляет, что хотя заказов много, он старается делать не больше 4–5 объектов в день. С учетом дороги от одной трубы к другой получается полноценный рабочий день.

«Это эмоциональная и ответственная работа, – подчеркивает трубочист. – Торопиться нельзя ни в коем случае. Если брать больше объектов в день, то времени уже на детальную обработку каждой трубы и печи не хватает, а я не хочу торопиться и что-то делать некачественно».

Продолжение на стр. 8-9. →

КРЕМАТОРИЈА
APBEDĪŠANAS NAMS

НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ
Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации
надежный помощник для поддержки в момент траура и боли

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)
ОФИС В РИГЕ: улица Аптиекас, 13, Рига
ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ: улица Екабпилс, 28, Рига
ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:
Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989
www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

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

Учет воды БЕЗ коррекции

☎ 20040513
info@sistemserviss.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

Радиаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Проверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Kengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Kengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Plavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 11 октября

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

«МЫ ВЗЯЛИСЬ ЗА РЕНОВАЦИЮ ВСЕРЬЕЗ!»

В Риге создана рабочая группа независимых экспертов, которые готовы разработать лучшие решения по утеплению домов и защитить жильцов от разочарования

А. ШЕВЧЕНКО

Рижская ассоциация управляющих начала проект, который станет большим подспорьем для домов, задумывающихся о реновации. Рабочая группа экспертов, созданная при ассоциации, на практике проверит самые лучшие решения по утеплению домов и через год-два создаст в Риге условный институт реновации. Вскоре жители каждого дома смогут на реальных примерах убедиться в целесообразности реновации.

Спасение рядового дома

В рабочую группу экспертов при Рижской ассоциации управляющих (РАУ) вошли строительные эксперты, энергоаудиторы, архитекторы и строители. На повестке дня в сентябре были пять проектов реновации в Риге и Саласпилсе. Какие решения применять, чтобы жители остались довольны и не зря заплатили деньги? В каждом ли случае дому нужна реновация?

– Классический пример – двухэтажный деревянный дом по ул. Маскавас, 137, – рассказал председатель РАУ Игорь Трубка. – Этот дом находится в плачевном состоянии, поскольку старая деревянная обшивка вообще не держит тепла. Еще несколько лет, и дом будет не спасти.

Утеплять торец или не утеплять?

Владельцы квартир по этому адресу решились на реновацию. Целью стала не только экономия дров (в доме печное отопление), но и полное обновление столетнего строения. На первых же собраниях собственники одобрили проведение в доме полного технического обследования, энергоаудита и разработку полного проекта реновации.

Однако уже на этапе проектирования вскрылись разные сложности. Эти детали и обсуждала рабочая группа специалистов при РАУ. Оказалось, что многие проблемы вполне решаемы.

– Главные работы, запланированные в данном доме, связаны с утеплением, – рассказал архитектор Иво Имша, представитель компании *Latsolar*. – Мы планируем утеплить

чердак слоем ваты в 250 мм, причем старый утеплитель, отслуживший свое, придется вывезти. Далее по проекту строители должны полностью снять старую деревянную отделку дома, утеплить его стены слоем ваты в 120 мм и покрыть сверху новыми качественными досками.

Проблемы возникли с утеплением торцов дома по ул. Маскавас, 137. Оказалось, что с одной стороны дома имеется декоративная отделка, а с другой стороны к кирпичному торцу примыкают каменные сарайчики соседей.

– Однако утепление торцов для этого дома не является обязательной работой, – считает руководитель строительной компании *Panda-VA* Виктор Исаев. – Достаточно отремонтировать кирпичную кладку и покрыть ее штукатуркой.

Смекалка помогает решать проблемы

Мнение строителя подтверждается и расчетами энергоаудитора. Но вот в чем энергоаудитор ошибся, так это в планировании утепления проездной арки дома. Оказалось, что предусмотренное им утепление 200-миллиметровым слоем материалов невозможно

но, поскольку оно сузит и без того неширокий проезд. Консилиум специалистов РАУ решил, что полностью отказываться от утепления арки нельзя: жители будут мерзнуть.

– Однако нужно применить плотный и гибкий утеплитель толщиной не больше 100 мм, – считает Виктор Исаев.

Проектировщики согласились с этим решением. На визуализации проекта видно, какой благородный вид приобретет старый дом после окончания реновации. Также энергоаудитором четко рассчитано, что строительные работы помогут жителям существенно сэкономить на отоплении.

Когда приходит энергоаудитор

– Энергоаудитор – один из первых специалистов, который приходит в дом перед реновацией, – рассказывает энергоаудитор Андрей Николаев из компании *DAEG*. – Причем собственникам квартир важно знать, что в Латвии существуют две отдельные формы отчета энергоаудитора. Одна годится для энергосертификации здания, она более простая, но не позволяет впоследствии претендовать на получение европейского финансирования на реновацию. Вторая форма более подробная и составляется специально под требования финансового учреждения *Altum*, которое рассматривает заявки домов на 50-процентную оплату реновации из средств ЕС. Лучше всего для жителей сразу заказывать полную форму энергоаудита.

Лучше всего, если энергоаудитор придет в дом одновременно со стро-



ительным инженером, выполняющим техническое обследование. Оба специалиста облагают совокупностью знаний, необходимых для составления рекомендаций по утеплению. Далее рекомендации, включенные в отчет энергоаудитора, станут основанием для разработки проекта реновации дома.

Дискуссия помогла найти решение

– Управляющий, облагающий необходимыми знаниями, старается одновременно пригласить в дом строительного инженера для технического обследования и энергоаудитора для выполнения проверки, – говорит Николаев. – Однако если энергоаудитор приходит один, то в трудных случаях он должен самостоятельно проконсультироваться с доступными ему строительными экспертами, чтобы выдать заказчику как можно более точные рекомендации по утеплению.

К сожалению, при первичном энергоаудите по ул. Маскавас, 137 произошло не так. Энергоаудитор, выполнявший работы в этом доме, заложил в свои рекомендации несколько невыполнимых работ. Например, для утепления арки он предусмотрел более толстый слой материала, чем физически допустимо.

– Хорошо, что в РАУ устроили дискуссию по этому проекту. На ней строители нашли альтернативное решение, – говорит энергоаудитор, – но это значит, что некоторые данные

старого энергоаудита придется полностью пересчитывать.

Ошибка может стоить тысячи евро!

В случае с домом по ул. Маскавас, 137 это не проблема, поскольку реновация здесь взята на контроль рабочей группы РАУ. Но в других домах некачественная и поверхностная работа энергоаудитора могла бы обернуться катастрофой.

– Если бы оказалось, что некоторые работы по утеплению выполнить невозможно, то под вопрос была бы поставлена целесообразность реновации в целом. А если по документам оказалось бы, что после утепления дом не добьется нужной экономии тепла, то учреждение *Altum* могло бы отказать ему в выделении финансирования, – считает Игорь Трубка.

Это оказалось бы вдвойне болезненно, если бы открылось уже после заказа проекта на утепление. Ведь работа архитекторов-проектировщиков стоит 6–10 тысяч евро. Правда, проект полной реновации дома все равно остался бы жителям и впоследствии они могли бы следовать ему при постепенном выполнении работ. Но едва ли это сделало бы ошибку энергоаудитора менее болезненной для собственников квартир.

Командная работа

Члены рабочей группы РАУ согласны с тем, что при выполнении ренова-

Важно!

Сегодня в Латвии сотни домов готовятся к реновации и заказывают необходимые для этого документы. Кажется, что самый тщательный контроль со стороны жителей и управляющего понадобится только во время выполнения работ. Но опыт показывает, что контроль за реновацией начинается на этапе проектирования. Именно от качества таких работ, как энергоаудит, техническое обследование и составление проекта на реновацию зависит, насколько тепло будет в вашем доме через год.

ции каждого отдельного дома очень важна командная работа.

– Энергоаудитор, строительный инженер, осуществляющий надзор за работами, проектировщики и строители должны постоянно находиться в контакте, – говорит архитектор Иво Имша. – Это нужно, чтобы стороны могли гибко подходить к работе и оперативно вносить изменения в документы или ход работ.

К сожалению, в Латвии многие специалисты являются индивидуалистами: «Я выполнил свою часть работы и больше знать ничего не хочу!»

– А ведь ошибка проектировщика тоже может дорого стоить жильцам, – считает Игорь Трубка. – Я видел дом, в котором архитектор неправильно спланировал створы остекления для лоджий. В результате окна лоджии просто не открывались, что в жаркую погоду было мучительно для жильцов. Если бы архитектор держал контакт со строителями, а не дистанцировался, возможно, ошибки можно было бы избежать.

Что зависит от цвета фасада?

Иво Имша тоже полагает, что архитектор несет большую ответственность перед жильцами:

– Например, именно мы во время проектирования выбираем цветовые решения для утепленных фасадов. Дальше цвета могут быть утверждены или не утверждены владельцами квартир на общем собрании. Но мало кто знает, что даже от цвета фасада зависит то, насколько будет тепло в вашей квартире.

Оказывается, темные цвета губительны для штукатурки утепленных домов. На солнечной стороне темно-серая стена может нагреваться до температуры выше 100 градусов. Если утеплительный материал влажный, то влага под воздействием тепла начинает испаряться и прорывает штукатурку. На стене образуются микротрещины, через которые в первый же дождь в утеплительный слой попадает новая порция влаги – и так по кругу, пока трещины не покроют весь фасад.

Влага вредит в течение 20 лет

Это только незначительный пример того, насколько важна качественная работа проектировщиков. Что же говорить о строителях – их отношение к делу действительно является определяющим.

– Создав рабочую группу специалистов по реновации, мы провели переговоры с производителями самых популярных утеплительных материалов в Латвии. Мы выяснили сильные и слабые стороны всех материалов, – рассказывает Игорь Трубка. – При этом я как управляющий узнал немало нового. Например, оказалось, что если в утеплительном слое накоплен 1% влаги, то это снижает его тепло-

проводность на 4%. Предположим, в результате реновации мы хотим сэкономить до 40% тепла, что является хорошим результатом. Это значит, что 10% влаги в утеплительном материале фасада полностью сведет на нет эффект реновации.

Как видите, соблюдение технологии укладки материалов и проведение работ только в соответствующие погодные условия являются определяющим фактором для реновации.

– Добавлю от себя, что накопленная каменной ватой влага очень долго ищет выхода, – говорит строитель Виктор Исаев. – Она может сохраняться в утеплительном слое до 20 лет. А если стена находится на солнечной стороне, как уже говорилось, испаряющаяся влага будет прорывать штукатурку и впоследствии приводить к еще большему намоканию утеплительного слоя из-за дождей.

Цель – выбрать лучшие решения

В чем же цель рабочей группы РАУ? Специалисты говорят, что хотят как можно лучше использовать период доступности софинансирования реновации из средств европейских фондов. Сейчас, пока жители Латвии могут получать от учреждения *Altum* до 50% необходимых для утепления средств, нужно найти самые эффективные решения по реновации. Такие решения, в которые собственники квартир будут готовы вкладывать собственные средства после 2020 года, когда европейское софинансирование закончится.

– Мы понимаем, что уже сегодня владельцы жилья вкладывают большие средства в утепление и хотят добиться наилучших результатов, – говорит Игорь Трубка. – Мы в РАУ готовы делиться накопленным опытом и координатами проверенных специалистов. Представители любого дома могут обратиться с вопросом в нашу ассоциацию по телефону **25603289** или электронной почте info@kopaa.lv.

Будет открыт выставочный зал

Что важно, члены рабочей группы РАУ собираются следить за домами не только на стадии реновации, но и после выполнения работ. Это поможет понять, какие именно материалы и технологии наиболее оправдали себя. В планах ассоциации создание выставочного зала в помещениях РАУ на ул. Гоголя, 3.

– В экспозиции будут как образцы утеплительных материалов, так и фотографии домов до и после реновации, а главное – их технические показатели, – обещает Трубка.

А зачит, представители домов, которые задумываются о реновации, смогут на математических примерах убедиться в пользе утеплительных работ. **В**

КВАРТИРЫ СТАНОВЯТСЯ ДОСТУПНЕЙ?

В 2018 году молодые семьи продолжают получать госгарантии на приобретение жилья

О. БЛУКИС

В этом году в Латвии действует обновленная программа жилищных гарантий для семей с детьми от государственного финансового учреждения *Altum*. По этой программе купить жилье могут очень многие семьи, у которых не хватает средств на первый взнос по ипотечному кредиту. Сумма поддержки солидная – до 20 000 евро.

Наша собеседница – руководитель отдела по обслуживанию частных лиц учреждения *Altum* Вия Баумане. Она отметила, что программа жилищных гарантий для семей с детьми финансируется из государственного бюджета.

– Вия, что значит «жилищная гарантия», которую выдает *Altum*?

– Когда человек хочет купить квартиру, но у него не хватает средств на покупку, он идет в банк за ипотечным кредитом. Если банк соглашается выдать кредит, то человек обязан заплатить первый взнос за жилье из собственных средств. А что делать, если этих денег на первый взнос не хватает? В этом случае семьям с детьми поможет *Altum*. Жилищная гарантия помогает семье приобрести жилье сразу, не тратя несколько лет на накопление первого взноса.

– Можете ли вы полностью оплатить первый взнос вместо заемщика?

– Нет, мы не платим вместо заемщика первый взнос в полном объеме, но покрываем часть первого взноса своей гарантией.

– На какой размер гарантии могут рассчитывать семьи с детьми?

– Лицо, на иждивении которого находится один ребенок, может получить гарантию в размере 10% от суммы займа (максимальный размер 10 тысяч евро), с двумя детьми – в размере 15% (до 15 тысяч евро), с тремя и более детьми – в размере 20% (до 20 тысяч евро).

– Важно ли, чтобы ребенок жил с той семьей, которой предоставляется жилищная гарантия?

– Да, у заемщика на иждивении должен находиться хотя бы один ребенок в возрасте до 23-х лет включительно. Ребенок должен быть не старше 23 лет на момент подачи банком заявки на гарантию. При оформлении ипотечного кредита в банке родителям необходимо согласовать все сроки

оформления документов, чтобы банк до 24-го дня рождения вашего ребенка смог подать заявку на гарантию.

– Если у мужа и жены есть по ребенку, рожденному в предыдущих браках, то заемщику выдают гарантию в расчете на одного ребенка или на двух?

– Если эти люди (семья) хотят получить гарантию *Altum* в размере 15%, то они оба должны стать солидарными заемщиками. А еще действует требование о совместном местожительстве детей и их родителей. Другими словами, заемщики и их дети должны иметь одинаковый декларированный адрес проживания.

– Обязаны ли заемщики с детьми состоять в официальном браке?

– Нет, официальный брак не обязателен. Более того, семья может состоять всего из одного взрослого и ребенка или детей.

– Куда следует обращаться покупателям жилья для получения жилищной гарантии?

– Тут все очень просто! Если семья желает приобрести жилье и необходим заем, то семье необходимо обратиться в банк. Банк оценит заявку на кредит, кредитоспособность семьи и сумму, необходимую для первого

взноса. Если у семьи накоплений на первый взнос не хватает, то банк самостоятельно (!) обращается в *Altum*, предоставляя заявку от семьи на получение жилищной гарантии. У заемщиков нет необходимости самостоятельно идти в *Altum* ради получения жилищной гарантии, однако им надо предоставить определенный пакет документов: копии свидетельства о рождении детей и справку о декларированном месте жительства.

– Как быстро банк оформит жилищную гарантию для заемщика?

– Государственную поддержку можно получить за несколько дней.

– Ограничена ли сумма займа?

– Сумма займа не ограничена, однако максимальный размер гарантии от *Altum* составляет 50 тысяч евро, и он дается на срок до 10 лет.

– Какие банки сотрудничают с вами?

– Договоры о сотрудничестве с *Altum* заключили все крупнейшие местные банки, обслуживающие клиентов: *Swedbank*, *SEB*, *Luminor*, *Citadele* и *Blue Orange*. Если банк с нами не сотрудничает, то семья не сможет получить жилищную гарантию.

– Деньги по жилищной гарантии надо будет возвращать или нет?

– Конечно, надо! Гарантия – это не наличные деньги, государство ничего не платит вместо заемщика. Однако гарантия от лица государства позволяет сократить размер первого взноса и как бы отодвигает срок его выплаты. Деньги надо будет вернуть банку, у которого был взят кредит. **В**



О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗАБОРА ВОКРУГ ДОМА



«Владельцы многоквартирного дома в Риге хотят построить забор на своей земле, – пишет Кристине. – Сейчас земля у дома используется как транзитная зона, посторонние люди свободно ходят под окнами, по вечерам сидят у дома и оставляют мусор, выводят во двор собак. Забор – самый простой способ территорию закрыть и привести в порядок.

Можно ли построить временный забор? Существуют ли ограничения на строительство такого забора? Владельцы квартир задумались о временном заборе, поскольку территория дома большая, а для того, чтобы улучшить качество нашей жизни, нужно первым делом предотвратить посещения посторонних людей прямо у самого дома. Временный забор помог бы защитить дом от чужаков.

Если владельцы квартир соберут достаточно средств на строительство постоянного забора, какой будет процедура его согласования? Как близко к границам нашего участка должен располагаться забор? Нужно ли получить разрешение владельцев соседних участков? Нужно ли согласие только владельцев земли или нужно опросить и нанIMATEлей из близлежащих домов?

Сейчас через частную территорию идут две тропинки, но это не тротуары и не дороги. Можем ли мы перекрыть такие тропинки?»

Отвечает Юлия Самуилова, руководитель центра обслуживания клиентов Рижской стройуправы:

– Забор является строением, расположение и визуальный вид которого необходимо согласовать в стройуправе своего самоуправления. Поставленный без разрешения забор будет считаться незаконным строением со всеми последствиями.

Правила Рижской думы № 34 «Правила использования территории Риги и застройки на ней» определяют, что забор является строением, которое располагается на границе земельного участка или на красной линии улиц или же вдоль них.

Забор – это инженерное строение первой группы, поэтому в соответствии с 70-м пунктом правил Кабинета министров № 500 «Общие строительные правила» для установки забора не нужно строительного разрешения, однако нужно подать в Стройуправу объяснительную записку. Для того, чтобы получить позволение на строительство забора, необходимо согласовать его с другими собственниками земли.

Забор должен подходить к архитектуре дома и заборов на соседних участках. Заборы вдоль улиц должны быть как минимум на 30% прозрачными и высотой не больше 1,8 метров. Важно знать, что для заборов на территории культурных памятников и в зонах защиты застройки могут существовать другие требования.

В соответствии с правилами Кабинета министров № 253 «Правила отдельных инженерных сооружений», для начала строительства нужно подать в стройуправу следующие документы в трех экземплярах: первую часть объяснительной записки и документы, упомянутые в 30 и 33 пункте данных правил. Бланк можно найти на сайте Рижской стройуправы.

В правилах № 253 говорится также, что для строительства забора вне публичного пространства объяснительной записки и другие документы не требуются. Из этого можно сделать вывод, что стройуправа согласует только строительство забора в публичном пространстве, в том числе – заборы вдоль улиц.

При выполнении любых работ по благоустройству территории нужно принимать во внимание ранее существовавший способ использования территории и его план. Если на плане территории не были предусмотрены пешеходные тропинки, то их можно перекрыть, но важно отметить, что каждую конкретную ситуацию следовало бы рассматривать отдельно. **B**

КАК ЛЕГАЛИЗОВАТЬ САРАЙЧИК?



«Во многих домах Риги печное отопление и имеются сарайчики для хранения дров, – рассказывает Ренате. – Всем владельцам квартир принадлежат идеальные части земли под домом и вокруг него. У одного из собственников никогда не было сарайчика для дров, и он построил его как вспомогательное строение, использовав принадлежащие ему идеальные части земли.

Сарайчик не был внесен в Земельную книгу, поскольку был построен еще в то время, когда для такого строительства не требовалось строительного разрешения. Владельцы квартир в нашем доме не объединились в общество собственников.

Как легализовать строение, если невозможно получить согласия всех владельцев квартир для обращения за строительным разрешением? Может ли самоуправление легализовать строение?»

Отвечает Эдгарс Бутанс, представитель Стройуправы:

– В соответствии с правилами Кабинета министров № 263 «Правила регистрации кадастровых объектов и актуализации кадастровых данных», если строение не включено в состав недвижимости, зарегистрированной в Системе кадастровой информации, владелец строения должен предоставить документы о том, что он законно владеет данным объектом. В систему

вносят следующие данные: имя, фамилию и персональный код собственника и количество принадлежащих ему идеальных долей собственности.

Теперь представим, что человек построил сарайчик. Вместе с тем поменялся состав общей собственности всего дома. В этом случае применяются требования Закона о квартирной собственности, в котором сказано, что для изменения состава общей собственности необходимо получить согласие всех совладельцев.

В конкретной ситуации произошло строительство нового объекта, которое нельзя приравнять к необходимым улучшениям и которое является следствием целесообразных издержек. В соответствии с третьей частью 1068-й статьи Гражданского закона без согласия прочих совладельцев недвижимости можно производить только такие работы, которые предотвращают гибель и разрушение дома, однако нельзя строить новый объект, в результате чего меняется состав общей собственности. **B**

ВВЕДУТ НОВЫЕ УСЛУГИ, НО ТАРИФ ПОВЫСЯТ

Почему жители пяти микрорайонов Риги будут удивлены новыми счетами за вывоз мусора?

В октябре клиенты домоуправления *Rīgas pami pārvaldnieks* заметят повышение платы за вывоз мусора. Дело в том, что муниципальное предприятие заключило договор с новой компанией, которая и будет опустошать мусорные контейнеры у большей части столичных домов. Теперь эту услугу рижанам предоставляет общество CREB.

Старые знакомые

В домоуправлении сообщили, что договор с прежними операторами по обслуживанию отходов истекли, вот и пришло время организовать новый конкурс. В нем победило общество CREB (в состав его, впрочем, вошли давно знакомые нам операторы *Clean R* и *Eco Baltia Vide*).

Новый оператор пришел с новыми тарифами:

■ По адресам Рижской Восточной исполнительной дирекции (ад-

министративная территория Центрального района и Латгальского предместья) жители теперь будут платить за вывоз одного кубометра мусора 10,80 EUR плюс НДС;

■ По адресам исполнительной дирекции Пардаугавы (административная территория Курземского района и Земгальского предместья) – 11,00 EUR за м³ плюс НДС;

■ По адресам Рижской Зиёмельской исполнительной дирекции (административная территория Зиёмельского района и Видземского пред-

местья) – 10,90 EUR за м³ плюс НДС;

■ Вывоз мусора при бесконтейнерной системе (Вецрига) – 10,90 EUR за кубометр плюс НДС.

Контейнеры будут мыть

В домоуправлении уверяют, что для 80% клиентов повышение платы будет незначительным – в размере 4–6%. Однако в некоторых домах Риги жители раньше платили на 40–50% меньше остальных. По ним повышение ударит сильнее всего, ведь цены по всему городу выравниваются. С более высоким тарифом придется считаться жителям Плявниеки (участок *Austrumi*), Саркандаугавы, Чиекуркалнса и Мангали (участок *Ziemeļi*) и Виестурдарзса (участок *Centrs*).

Что же обещает рижанам общество с полной ответственностью CREB? В домоуправлении пояснили, что новый оператор обязуется два раза в год обеспечивать мойку и дезинфекцию контейнеров для отходов, а также бесплатно вывозить рождественские елочки. Также мусор перестанут вывозить рано утром, мешая сну горожан. Теперь мусоровозы будут грохотать под нашими окнами только в дневное время, что ранее не было оговорено с предыдущими поставщиками услуг по вывозу мусора.

Что почем?

В домоуправлении подсчитали, сколько именно будут платить рижане новой компании по вывозу отходов. За пример был принят условный многоквартирный дом в Курземском районе. Если до 1 сентября жители этого рай-

она платили за вывоз кубометра мусора 10,39 евро плюс НДС, то теперь плата повысилась до 11 евро. Предположим, что у дома стоит один контейнер объемом в пять кубометров, который вывозят два раза в неделю. Получается, что каждый месяц дом отправляет на свалку 40 кубометров мусора и должен заплатить за это 440 евро без НДС. Плата за вывоз мусора начисляется исходя из количества задекларированных в квартире лиц. Предположим, что всего в доме 200 задекларированных жителей, а значит, каждый житель условно должен заплатить за вывоз мусора 2,20 евро плюс НДС. Если в квартире задекларировано три человека, хозяину придется счет на 6,60 евро. В результате счет за вывоз мусора будет зависеть от объема контейнеров и частоты их вывоза и количества задекларированных в вашем жилище лиц. После повышения цен активисты дома должны следить за тем, чтобы контейнеры не вывозили полупустыми. Если такое происходит, значит, график вывоза составлен неправильно и жители явно переплачивают за «воздух». В таком случае любой собственник квартиры может обратиться к домоуправу с заявлением, требуя пересмотреть график вывоза отходов или размер контейнеров. **B**

BALTICOM: КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКИ?

Новые условия по защите данных усложнили жизнь! Но решение есть!

Марина МАТРОНИНА

Весной этого года на всей территории ЕС вступила в силу Регула об общей защите данных (*General Data Protection Regulation – GDPR*). С одной стороны, новый нормативный акт защищает нас от навязчивых коммерсантов, но с другой стороны – усложняет жизнь. Эксперты поясняют: «Теперь инвалид или пенсионер, который желает воспользоваться положенными ему скидками на услуги или товары, во многих случаях должен сам сообщать предпринимателю о своем статусе». Что происходит на самом деле?

Об очень личном

Регула об общей защите данных принята, чтобы четко определить, кто и при каких условиях может собирать о нас с вами информацию и как долго эту информацию разрешено хранить. Согласно регуле, информация о потребителях может быть как чувствительной (сенситивной), так и просто чрезмерной.

– Наша компания с 1999 года предоставляет жителям Риги услуги телефонии, оптического интернета и телевидения, – рассказал представитель компании *Balticom* Антон Кореневский. – У нас существуют льготы для клиентов с инвалидностью. Но после введения *GDPR* инвалидам сложнее получить информацию о скидках на интернет (от 9 евро в месяц) и комплекты интернета с телевидением (11,50 евро).

Откуда сложности? Объяснение простое: когда будущий клиент звонит в любую компанию, чтобы узнать об условиях подключения телевидения, интернета, телефона и вообще любой другой услуги, оператор больше не имеет права задать вопрос: «Являетесь ли вы инвалидом?» Сведения об инвалидности согласно *GDPR* являются чувствительными, а значит, не подлежащими обсуждению.

Выход есть!

– Что же делать людям с инвалидностью, которые хотят воспользоваться льготным подключением телевидения, интернета или телефона?

«Не забывайте показывать пенсионное или инвалидное удостоверение, когда заказываете услуги телефонии, телевидения и/или интернета *Balticom*! Это откроет вам доступ к скидкам и специальным предложениям».

– Советую им самостоятельно сообщить оператору о наличии инвалидного удостоверения, – говорит Кореневский. – Тогда оператор сможет предложить скидки без нарушения европейской регулы.

Надо заметить, что спрашивать человека о наличии инвалидности нельзя и во многих других случаях. Поэтому, если вы надеетесь на скидки в магазине, в аптеке, в театре и т.п., то лучше сразу сообщить кассиру о своем особом статусе.

Пенсионеры тоже озадачены

Интересно, что и пенсионеры во многих случаях должны сами сообщать о наличии пенсионного удостоверения. Нет, теоретически сведения о том, что человек вышел на заслуженный отдых, не являются сенситивными. Однако в случае оформления услуг той же телефонии *GDPR* считает такие данные чрезмерными.

– Это значит, что поставщики услуг могут получить подобную информацию о клиентах, но не должны ее хранить, – поясняет Антон Кореневский. – Во многих компаниях хранение информации о клиенте начинается на этапе записи звонка, вот оператор и не может спросить, является ли человек пенсионером, а следовательно, и предложить ему льготные условия.

Требуйте скидки!

Потенциальный клиент должен четко и ясно сообщить оператору, что является пенсионером. Например, в



компании *Balticom* ему тут же предложат специальные условия подключения телевидения, интернета и/или телефона.

– Примерно в такой же ситуации и семьи с детьми, – добавил представитель *Balticom*. – Мы не можем хранить подобную информацию о потребителях. А это значит, что не можем и рассказать родителям о специальном Семейном пакете с тематическими каналами для детей разного возраста.

Рецепт на этот случай тот же: человеку нужно самостоятельно заявить, что в семье имеются дети.

А что такое защита данных?

Интересно, что со вступлением в силу *GDPR* коммерсанты Латвии должны были удалить данные об имеющихся клиентах и собрать их заново – уже по новым правилам.

– А еще операторы теперь обязаны предупреждать о том, что звонок клиента будет записан и сохранен, – говорит Антон Кореневский.

– Интересно, как наши люди реагируют на применение норм *GDPR*?

– Мы заметили, что некоторые неправильно понимают суть регулы. Например: человек звонит нашему оператору, чтобы заказать услугу или отказаться от нее. Оператор просит его назвать имя, фамилию, персональный код и идентификационный номер по договору, чтобы опреде-

Важно знать!

- Прекращая договор с любой компанией, человек может потребовать, чтобы его данные были полностью удалены из базы данных оператора.
- Если у человека имеется долг перед оператором, он не может требовать удаления своих личных данных из базы, поскольку договор считается открытым до полной выплаты долга.
- Оператор не имеет права спрашивать, имеет ли человек инвалидность, какие у него религиозные взгляды, сексуальная ориентация и т.п.
- Оператор не может звонить или писать клиенту по поводу новых услуг или скидок, если клиент не дал ему письменного разрешения на это.
- Нередко представители разных фирм названивают жителям Латвии с предложением купить их товары или услуги. Если человек спрашивает, откуда у коммерсанта его номер телефона, как правило, тот отвечает, что номер был выбран случайно путем случайной генерации. Но специалисты говорят, что нет никакой случайной генерации телефонных номеров. Просто какой-то другой коммерсант, клиентом которого вы являетесь, незаконно передал свою базу данных с телефонными номерами третьему лицу.
- Что делать, если вам без спросу названивают телефонные коммерсанты? Специалисты советуют сразу ссылаться на Регулу по общей защите данных и спрашивать у назойливого продавца: «Разве я давал вам разрешение на коммерческие предложения?» Практика показывает, что такого вопроса предприниматели боятся и потому сразу исключают ваш номер из незаконно полученной базы данных.

лить, действительно ли ему звонит тот самый клиент. Однако человек говорит: «А я теперь не обязан сообщать вам свои данные!» В данном случае происходит подмена понятий. Идентификация имеющихся клиентов не нарушает требований регулы.

– И что происходит, если клиент отказался сообщить данные?

– Мы не можем оформить заказ.

– Нужно ли бояться за безопасность данных, которые я сообщаю оператору?

– Данные клиентов *Balticom* хранятся по всем правилам регулы. К

тому же теперь клиент может обратиться к коммерсанту с требованием удалить его данные. Это возможно, если человек расторгает договор или переходит к другому оператору. Однако удалить данные человека, который по-прежнему является нашим клиентом, мы не можем, поскольку в противном случае не сможем предоставлять ему услугу. Данные должников мы тоже не стираем, ведь пока человек полностью не расплатится за предоставленные услуги, договор с ним считается открытым. **В**

ГОТОВЬ ПЕЧКУ ЛЕТОМ!



Начало на стр. 3.

На безопасности лучше не экономить

При этом, рассказывает Айвар Нюганен, многие собственники пытаются сами чистить свои трубы, но не всегда получается так хорошо, как у профессионала.

Вдобавок, нужно соблюдать и технику безопасности – некоторые трубы, которые не чистили годами, настолько закопчены и заполнены отходами горения, что там приходится с респиратором расчищать постепенно метр за метром.

«Обычно на объект, за которым регулярно ухаживают, уходит 1,5 часа. Зато вы получаете отлично вычищенную трубу и забываете об этой проблеме минимум на год! Но если очень сложный случай, то тут уже цена договорная – с учетом времени, которое пойдет на выполнение работы, и разных нюансов. И хотя в нашем распоряжении есть современные пылесосы, все равно в особенно сложных случаях, когда в трубе есть песок, кусочки камней, остатки золы и многого другого, они не помогают», – отмечает Айвар Нюганен.

Существенная экономия

«Основная ошибка людей – они топят мокрыми дровами, из-за чего на стенах дымохода оседает

смола, кидают в печь мусор, закрывают заслонку не до конца или не дают достаточно воздуха. Если же использовать неподходящие для топки материалы, то это разрушает как саму печь, так и дымоход», – отмечает трубчист.

Также, подчеркивает Айвар, при топке на стенах дымохода оседает сажа – легковоспламеняющийся материал.

«При горении сажи температура может превысить 1200 градусов по Цельсию, – добавляет он. – Важно помнить, что сажа прекрасно изолирует тепло. И всего лишь 1 мм сажи увеличивает теплопотери на 10%. Если сажи уже 4 мм, значит, вам придется потратить на 40% больше дров, чтобы натопить дом».

Специалисты советуют вызывать трубчиста не прямо перед отопительным сезоном, а несколько заранее, чтобы, если будут выявлены неполадки, успеть устранить их до зимы. **B**

Где найти трубчиста?

Информацию обо всех трубчистах Латвии можно получить в Братстве трубчистов. Сайт братства – skurstenskaukiem.lv, контактный телефон 26604060.



«ДОМ БЕЗ ПЕЧКИ – СИРОТА»

Печник – о тепле в доме и настоящей печи, сложить которую можно только для хорошего человека

Печник – это профессия или призвание? Как отличить добросовестную кладку от непрофессиональной? Обо всем этом рассказал потомственный печник Сергей Силин.

– Сергей, вы – потомственный печник. Значит, и ваш отец был печником?

– И дед тоже. И прадед. Дальше не знаю, может, и прапрадедушки тоже печи клали. Кстати, я периодически сталкиваюсь с работами отца и деда – зовут почистить и подремонтировать. Смотрю, как они сделаны – гордость берет. Большие были мастера, высокую планку мне поставили. Когда мальцом я работал рядом с ними – таскал кирпичи, разводил раствор, – еще не понимал, как мне повезло.

Очень жаль, что я последний печник в нашем роду. Сын занимался печным делом, но погиб, на машине разбился. Дочерей не научишь, не женское это занятие. Внуков только интернет интересует. Одна надежда, что даст Бог здоровья, дождусь, пока правнуки подрастут и, может, подхватят эстафету.

Но это вряд ли: работа у печников тяжелая, современным детям не подходит – слабые они совсем. С рождения здоровья нет, еще и не двигаются почти – откуда мышцам взяться? А у печников работа очень тяжелая, с молодости

спина и руки болеть начинают. Да и дома неделями не появляешься.

– А какие печи вы кладете?

– Да любые. И отопительные, и варочные, и отопительно-варочные, и садовые, и банные – все кладу. Есть такое предубеждение, что, если печник потомственный, то и работает он якобы исключительно по дедовским лекалам, новых технологий не знает. Это не так. Хороший мастер всю жизнь учится, ничего нового не упускает. Я и камин могу сложить запросто, и новые технологии и материалы все время изучаю. Скажем, раньше почти все печи делал «под штукатурку», а теперь – «под расшивку», когда кирпич виден. Это менее теплоемкий вариант, зато за ним легче ухаживать. Как только ты перестанешь учиться – считай, умер как мастер.

– Какие печи сейчас в моде?

– Сейчас больше в ходу «голландки» или «шведки» – настоящих деревенских изб теперь почти не строят, а для отопления дач эти печи лучше подходят. Думаю, со временем вернется спрос на кирпичные печи для бань. Люди уже начинают понимать, насколько неэффективны и опасны металлические печи и трубы, хотя они и выглядят красиво. Пожаров от них – не сосчитать. К тому же давно известно, что температура на поверхности нагревательных приборов не должна превышать 70 градусов – иначе оседающие на нее частички пыли начнут гореть, и при этом в воздух будут выделяться вредные вещества,

станет трудно дышать. Слышали, наверное, такое выражение: «Печь выжигает кислород»? Так это о буржуйках и прочих металлических печах.

– Как по вашим наблюдениям, с годами спрос на печников растет или, наоборот, падает?

– Растет, слава Богу. Начали люди снова понимать, что дом без печи – сирота, никакой газ или батареи его не заменят. Еще стали часто заказывать помпейские печи для пиццы, тандыры, коптилки, печи для обжига керамики. В последние пару лет появилась мода на уличные очаги – все хотят кухню в беседке.

Хочу дать один совет: если вы нашли печника, который за один день выложил полпечки, – гоните его в шею, это халтурщик. Хороший мастер больше 150 кирпичей в день не кладет. Мы же не камешки, у нас другая технология кладки. Настоящий мастер может и весь день 50 кирпичей укладывать, зато и качество будет на высоте.

– По каким еще признакам обычный человек может понять, что имеет дело с непрофессионалом?

– Посидеть, поговорить по душам. Почувствуете, что этот человек вам не нравится – лучше сразу откажитесь. Рисковать нельзя: не только свое имущество, но и жизнь печнику доверяешь. Кроме того, можно попробовать понять, есть у него вкус или нет. Знаете, что говорят авиаконструкторы? Некрасивый само-

лет летать не будет. И с печами точно такая же ситуация.

А в технических деталях нашей профессии смысла разбираться нет. Некоторые заранее читают в интернете всякие советы, потом задают нам каверзные вопросы. Максимум, что вы сможете оценить – это количество шамотного кирпича в конструкции и ширину швов, которая не должна превышать 5–7 мм. Остальное сможете понять, только когда работа уже будет сделана: прогревается ли печь равномерно, нет ли холодных участков, нагреваются ли нижние ряды лучше верхних.

– Сегодня к печникам хорошо относятся?

– Умные люди – да. Но бывает всякое. Случаются и конфликты, и недопонимания. Иногда норовят не заплатить или отдать только часть денег. Но вот что я заметил: если человек меня обидел, то через какое-то время с печью обязательно что-то случится: или трещинка пойдет, или поддымливаться начнет. Хоть и, видит Бог, работал на совесть. Жизнь показывает, что печь работает точно так же, как заказчик относится к печнику. Поэтому делать печь для хороших людей – одно удовольствие, и результат всегда отличный.

Вообще, надо сказать, что хороших людей все-таки намного больше. А, может, мне так везет на людей. Хотя, наверное, здесь нечего большее, чем просто везение. Если ты идешь по честной дороге, то и попутчиков встретишь таких же. **B**

КАК ПРАВИЛЬНО ЧИСТИТЬ И СОДЕРЖАТЬ ПЕЧИ И ДЫМОХОДЫ?

Правила пожарной безопасности № 238

4.2. Отопительная и вентиляционная система, устройство и приспособление.

63. Дымоходы, дымовые каналы, отопительные устройства, вентиляционные системы и приборы должны быть построены в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих строительство, поддерживаются в рабочем состоянии и эксплуатируются в соответствии с требованиями производителя.

64. Расстояние от внутренней поверхности дымохода до легко воспламеняющейся конструкции должно составлять как минимум:

64.1. 380 мм, если отопительный прибор, присоединенный к дымоходу, работает до трех часов;

64.2. 510 мм, если отопительный прибор, присоединенный к дымоходу, работает больше трех часов.

65. Расстояние от внутренней поверхности дымохода до сложно воспламеняющейся конструкции должно составлять как минимум:

65.1. 250 мм, если отопительный прибор, присоединенный к дымоходу, работает до трех часов;

65.2. 380 мм, если отопительный прибор, присоединенный к дымоходу, работает больше трех часов.

66. Требования пунктов 65 и 65 не относятся к дымоходам, если их производители установили другие нормы.

67. Для того, чтобы обеспечить безопасную эксплуатацию дымохода, отопительного прибора или устройства и не допустить возгорания сажи в дымоходе, его чистят.

68. Сажу из дымохода отопительных приборов длительного горения на твердом топливе чистят перед началом отопительного сезона (до 1 ноября) и один раз в течение отопительного сезона (с 1 ноября до 1 марта следующего года). Прибором длительного горения считается тот, который не аккумулирует тепло на срок больше трех часов.

69. Дымоход и отопительные приборы на твердом и жидком топливе, которые не упомянуты в 68 пункте данного закона, чистят один раз до начала отопительного сезона (до 1 ноября).

70. Отопительные приборы и устройства, которые работают на газе, очищают не реже одного раза в год, также раз в год производят их техническое обслуживание и проверку, если только производитель не установил иначе. Если отопительный прибор был отключен в течение шести месяцев и дольше, производят внеочередную проверку каналов отвода газов и вентиляции и составляют акт о проверке технического состояния.

71. Во время эксплуатации дымоходы отопительных приборов, которые работают на жидком топливе или газе, проверяют и очищают в следующие сроки:

71.1. кирпичный дымоход – не реже раза в год;

71.2. кирпичный дымоход с отделкой – не реже раза в два года;

71.3. дымоход из керамики или шамота – не реже раза в два года.

72. По факту очистки дымохода, отопительного прибора или устройства, газового аппарата, канала естественной вентиляции составляют акт. В акт включают следующую информацию:

72.1. название и принадлежность объекта, адрес, место нахождения и дату проведения работ;

72.2. расположение дымохода, отопительного прибора или устройства, газового аппарата, канала естественной вентиляции на объекте и их описание;

72.3. имя и фамилию лица, которое произвело очистку дымохода, отопительного прибора или устройства, газового аппарата, канала естественной вентиляции;

72.4. название и номер сертификата или документа об образовании и квалификации, который имеется у лица, производившего очистку дымохода, отопительного прибора или устройства, газового аппарата, канала естественной вентиляции. Эти требования не относятся к отопительному прибору на твердом топливе, установленному в многоквартирном объекте, а также к имеющимся там дымоходам, вентиляционным каналам и т.п., если их очистку провело ответственное за объект лицо;

72.5. заключение о результатах проведенной работы. Эти требования не относятся к отопительному прибору на твердом топливе, установленному в многоквартирном объекте, а также к имеющимся там дымоходам, вентиляционным каналам и т.п., если их очистку провело ответственное за объект лицо.

73. Состояние дымохода, отопительного прибора или устройства оценивают, чтобы определить его соответствие нормативным актам и требованиям производителя.

74. Техническое состояние отопительных приборов на жидком и твердом топливе, дымоходов и каналов естественной вентиляции проверяют раз в пять лет.

75. О результатах проверки технического состояния отопительных приборов на жидком и твердом топливе, дымоходов и каналов естественной вентиляции составляют акт.

76. К акту проверки технического состояния присоединяют фотографии, видеозаписи и результаты, показанные другими устройствами, использованными при проверке.

77. В акте указывают место нахождения проверенных отопительных приборов, дымоходов и каналов естественной вентиляции на объекте.

78. Если во время проверки обнаружено несоответствие отопительных приборов, дымоходов и каналов естественной вентиляции строительному проекту, требованиям нормативных актов или производителя, в акт заносят характеристику несоответствия и отзываются на соответствующую часть строительного проекта или требование производителя.

79. Если отопительный прибор или устройство были заменены, то проводится проверка дымохода, вентиляционной системы или канала, чтобы установить их соответствие новому прибору и требованиям нормативных актов в сфере строительства. По результатам проверки составляют акт о проверке технического состояния. В разделе «Заметки» указывают, можно ли присоединить новый отопительный прибор или устройство к дымоходу.

80. Каналы естественной вентиляции проверяют и чистят:

80.1. не реже раза в пять лет;

80.2. если на объекте имеется газовый аппарат – не реже раза в три года.

81. Сажу и пепел после очистки отопительных приборов хранят вне объекта в несгораемой оболочке.

(...)

83. Дымоход на чердаке и стену, в которой он проходит, белят или красят негорючей светлой краской (класс А1).

84. Газовый аппарат или устройство на жидком топливе должны иметь систему безопасности, которая прерывает подачу топлива, если в топке погас огонь или у топки недостаточная тяга.

(...)

89. Запрещено:

89.1. использовать неисправные отопительные устройства или дымоходы;

89.2. перетапливать отопительные приборы и устройства;

89.3. оставлять отопительные приборы без присмотра, если это не позволяет производитель;

89.4. размещать и хранить на поверхности отопительного прибора воспламеняющиеся вещества и предметы, в том числе топливо;

89.5. размещать и хранить воспламеняющиеся вещества и предметы на расстоянии ближе 0,5 метров от отопительного прибора;

89.6. размещать воспламеняющиеся вещества и предметы ближе, чем в 1,2 метрах от топки;

89.7. использовать для растопки воспламеняющиеся жидкости за исключением выпущенных специально для этих целей;

89.8. топить дровами, длина которых больше размера топки;

89.9. использовать каналы естественной вентиляции или систему механической вентиляции для отвода дыма от отопительной системы или устройства;

89.10. в многоквартирном объекте – подсоединять к каналу естественной вентиляции устройство для механической вентиляции, если в помещении размещен газовый аппарат и нет вентиляции, которая обеспечивает постоянный воздухообмен в помещении и выведение утечки газа за пределы строения;

89.11. очищать дымоходы, каналы естественной вентиляции и системы механической вентиляции, выжигая их;

89.12. хранить воспламеняющиеся жидкости или емкости с топливом в помещении, где находится отопительный прибор на жидком топливе;

89.13. использовать дымоходы, системы механической вентиляции или каналы естественной вентиляции для посторонних целей (проведения электроинсталляции, сетей электронной связи и т.п.);

90. Системы механической вентиляции и каналы естественной вентиляции очищают, чтобы не допустить распространения огня в строении.

91. Техническое состояние системы механической вентиляции и ее очистку производят раз в пять лет.

НАИВНЫЕ ВОПРОСЫ О ПЕЧКАХ

Зачем топить печь летом?

Это поддерживает ее работоспособность. Даже летом рекомендуется периодически протопливать печь, это нужно делать два-три раза в месяц. Достаточно сжигать в топке совсем незначительное количество тонких дров, щепок, можно оставлять заслонки не затворенными, чтобы происходила дополнительная вентиляция помещения.

Что делать, чтобы сажа накапливалась помедленней?

Понятно, что в процессе эксплуатации печи, на стенках ее дымохода и трубы скапливается

сажа. Если печь топится дровами, то происходит это медленнее, а если топить углем или углебрикетами, то отверстие дымохода довольно быстро зарастает сажей. Это приводит не только к тому, что печь просто-напросто перестает топиться: дрова в топке не загораются, а если и загораются, то дым идет в комнату, что чревато более опасными последствиями.

Чистка дымохода может не потребоваться в течение длительного времени эксплуатации печи, если топить ее только сухими березовыми, ольховыми или осиновыми дровами. Сухими считаются дрова, пролежавшие под навесом не менее 1,5 лет. Еловые, сосновые или дрова из лиственницы гораздо быстрее загрязняют дымо-

ход сажей, не говоря уже об угле. Кроме того, быстрое накопление сажи происходит, если хозьяева жгут в печи синтетический мусор.

Как понять, что печку и дымоход пора чистить?

Самым первым признаком засорения дымохода является плохая тяга в топке, т.е. если плохо загораются, медленно прогорают даже сухие дрова. В таком случае хозяину следует выйти из дома и посмотреть, какого цвета дым выходит из трубы. Если при использовании хороших сухих дров, дым из печи имеет темный цвет, то это сигнал к тому, что требуется прочистка дымохода. Цвет пламени от горящих в печи дров при чистом дымохо-

де светло-оранжевый, дрова при горении издают характерное легкое потрескивание и легкий шум. Если же цвет пламени значительно темнее апельсинового цвета, а дрова еле-еле горят, то это также указывает на то, что дымоход засорен сажей.

Почему нужно бояться сажи?

Сажа в дымоходе может загореться и тогда от создавшегося высокого давления и высокой температуры в дымоходе может произойти взрыв. Самое лучшее, чем все это может кончиться: взрыв пойдет вверх и разрушится наружная труба. Но бывают и такие случаи, что силой взрыва разрушается сама печь и тут уж последствия могут быть весьма серьезными. **В**

ХОЗЯИН ЛИ ВЫ СВОЕМУ ДОМУ?

Все о правах собственников квартир, которые не переняли право управления домом! В Латвии квартирновладельцы переняли права управления только в 20% домов...

После приватизации многоквартирных домов прошло более 20 лет. В Законе о приватизации государственных и муниципальных жилых домов (51 статья) сказано, что владельцы квартир обязаны в течение шести месяцев после принятия решения о передаче дома на приватизацию устроить общее собрание с целью создания общества собственников квартир. На этом собрании жители должны принять решение самим ли обслуживать дом или передать право управления уполномоченному лицу. Однако эти требования закона выполнены только в 20% домов Латвии. Это очень мало, ведь в Литве и Эстонии данный показатель превышает 90%, пишет *lvportals.lv*.

Раз в год есть право голосовать

Поскольку жители приватизировали только отдельные части собственности – квартиры, но не хотят перенимать в свое управление весь дом в целом, это свидетельствует об их равнодушии к техническому состоянию дома и его будущему. По этой причине жители должны быть вроде бы удовлетворены тем, что делает уполномоченный управляющий, поставленный над ними самоуправлением или государством. Обычно это учреждение самоуправления, которое специализируется на обслуживании многоквартирных домов и является наследником советских домоуправлений.

В таких условиях, не принимая на себя никакой ответственности, владельцы квартир все-таки очень часто недовольны услугами домоуправления и платой за его услуги. Они частенько спрашивают у нас, законно ли поступает управляющий? Как бороться с несправедливостью? И тут надо помнить – пока вы не стали хозяином своего дома, ваше право голоса ограничено.

И все-таки даже тогда, когда дом находится на балансе самоуправления, владельцы квартир могут сообщать управляющему свое мнение путем голосования против его планов на обслуживание. Правда, такое голосование возможно только раз в год и

собственникам важно об этом знать, чтобы редкую возможность не пропустить. Их права проголосовать против планов управляющего утверждены в правилах Кабинета министров № 408.

Этот нормативный акт определяет порядок, в котором управляющий жилым домом составляет смету на содержание и обслуживание жилого дома в следующем году, подсчитывает плату за управление и обслуживание жилого дома для каждой квартиры, сообщает жителям о размере платежей в следующем календарном году, информирует собственников о предусмотренных сметой расходах, а также готовит годовой отчет о своей работе.

О принципах составления сметы и методике подсчета платежей за управление тоже можно почитать в правилах КМ № 408, однако жителям важнее понять, как и когда они могут выразить свое мнение. Это определяется 10-м пунктом правил КМ: управляющий письменно сообщает о запланированных на следующий год расходах и платежах до 15 октября соответствующего года. В сообщении управляющий указывает время и место (например, сайт домоуправления или информационный стенд), где владелец квартиры может ознакомиться со сметой и планом работ по содержанию дома. По письменному запросу владельца квартиры управляющий обязан в течение двух недель предоставить ему такую информацию индивидуально.

Что далее важно – не позже, чем в течение шести недель после дня получения соответствующего сообщения от управляющего общность владельцев квартир принимает решение об утверждении или отклонении подготовленного управляющим плана и сметы работ по дому.

Владельцы квартир очень часто эти свои права не используют. Например, в первые месяцы года они жалуются, что плата на обслуживание в их доме без всяких оснований была повышена, что это не может быть законно, что управляющий запланировал разные ремонтные работы и теперь требует денег... И непонятно, то ли владельцы квартиры пропустили сообщение управляющего о смете работ на следующий год и не ознакомились с запланированными работами (так действует большинство собственников в домах, где не созданы общества), то ли сам управляющий нарушил закон и не проинформировал жителей о своих планах на следующий год.

Какие решения вы можете принять?

Если владельцы квартир в упомянутые сроки не приняли решения об утверждении плана управляющего на следующий год, не подали управляющему своих предложений, то разработанный им вариант вступает в силу с 1 января следующего года (или в другой срок, предусмотренный управляющим). Владельцы квартир больше не имеют никакого основания или права оспаривать дальнейшие действия домоуправления.

Если все-таки владельцы квартиры получили сообщение управляющего, ознакомились с цифрами и хотя бы высказали свое мнение путем голосования, то им надо четко понимать, от каких именно услуг они могут отказаться, а от каких нет. В 15-м пункте правил Кабинета министров сказано: утверждая или оспаривая план работ управляющего, общность владельцев квартир:

- не может отказаться от выполнения запланированных управляющим работ по ремонту дома, его восстановлению или перестройке;
- может проголосовать за другие расценки на услуги, указав варианты для обеспечения этих услуг (например, другой поставщик услуг, другая методика выполнения работ и т.д.);
- может принять решение о другом источнике финансирования для ремонта, восстановления или перестройки дома;
- может принять решение о другом распределении финансирования на ремонт, восстановление или перестройку дома по годам;
- может принять решение о санитарном уходе за помещениями общего пользования и уборке общего участка земли без посредничества управляющего, в решении указав новый порядок уборки и ответственность владельцев квартир;
- может принять решение о включении в смету платы за страхование общей собственности;
- может принять решение о перенятии права управления жилым домом;
- может наделить одно доверенное лицо полномочиями для связи с управляющим.

В свою очередь управляющий обязан в течение двух недель дать письменный ответ собственникам квартир или их уполномоченному лицу о том, может ли он обеспечить обязательные работы по содержанию дома с учетом принятых общностью собственников решений. Если владельцы квартир проголосовали за другое распределение финансовых накоплений на ремонт, восстановление или перестройку дома (например, решили копить на ремонт крыши не два года, а пять), то управляющий письменно указывает, не угрожает ли это дальнейшей эксплуатации дома.

Если же управляющий сообщил, что не может обслуживать дом в соответствии с решениями общности квартирновладельцев, то им остается

только голосовать за перенятие права управления домом. Если собственники этого не сделают, то план управляющего и рассчитанная им плата за обслуживание вступают в силу с 1 января следующего года или в другой указанный управляющим срок.

Надо сказать, что в правилах КМ № 408 четко сказано, что делать управляющему и владельцам квартир, если конструкции и элементы жилого дома находятся в аварийном или предаварийном состоянии. Владельцам таких домов стоит ознакомиться с соответствующими нормами (пункт 7, 12 и 13 правил КМ). Важно знать также о правах управляющего выставить жителям дополнительные счета, чтобы получить обратно средства, затраченные на внеплановый ремонт (пункт 21-32).

Владельцы квартир имеют право каждый год до 1 апреля получать от управляющего письменное сообщение о том, где (на домашней странице управляющего, на инфостенде и т.п.) они могут ознакомиться с обзором доходов и расходов по управлению их домом в предыдущем календарном году.

Если собственники квартир обратили внимание на все упомянутые пункты правил, если они действительно углубились в сметы и планы управляющего и интересуются своими правами, это значит, что они вполне готовы к следующему шагу – стать полноправными собственниками и перенять права управления домом.

А как с платой за услуги?

Для владельцев квартир в непериодических государственных и муниципальных домах важны также правила Кабинета министров № 1013 о порядке, в котором владельцы квартир в многоквартирном жилом доме рассчитываются за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью. Собственно, данные правила нередко применяются и в домах, которые уже переняты собственниками.



Итак, в правилах КМ №1013 определены следующие обязанности управляющего:

- ознакомить каждого владельца квартиры с условиями договор, заключенными с поставщиками услуг для соответствующего жилого дома, письменно указав время и место, по которым можно получить соответствующую информацию;
- письменно информировать каждого владельца квартиры об изменениях в соответствующих договорах на коммунальные услуги, отправляя соответствующую информацию в течение месяца после вступления в силу поправок к договору, если эти поправки меняют порядок оплаты услуги, условия предоставления услуги (скажем, периодичность предоставления услуги, параметры теплоносителя и т.п.), порядок перерасчета за услугу, которая не была предоставлена или была предоставлена с нарушением качества или количества, предусмотренных в договоре.

Порядок того, как происходят взаимные расчеты между собственниками квартир и управляющим, определяют в договоре на управление, и упомянутый порядок должен быть единым для всех квартир дома.

Владельцы квартир неплохо разбираются в большей части коммунальных счетов, но вот порядок оплаты вывоза мусора и воды все еще вызывает вопросы.

Плата за вывоз мусора для владельца каждой отдельной квартиры начисляется на основании информации о числе задекларированных в этой квартире лиц. Таким образом управляющий делит между владельцами квартир всю плату за вывоз мусора, за исключением части, уплаченной владельцами или нанимателями нежилых помещений и художественных мастерских.

Что касается воды, то стоит напомнить только несколько аспектов: почти в каждом доме образуется разница между показаниями квартирных счетчиков и данными общего водомера. В обычных условиях ее делят поровну между всеми собственниками квартир, но в особых случаях могут записать на владельца только одной квартиры. Для того, чтобы с вами этого не случилось, нужно быть очень внимательным. Нужно установить в квартире индивидуальные счетчики воды, не допускать пропуска в сдаче показаний счетчиков больше, чем на три месяца, обеспечивать управляющему доступ к индивидуальным водомерам, не использовать поврежденные счетчики или приборы с сорванными пломбами, вовремя раз в четыре года верифицировать квартирные водомеры. Также не забывайте информировать управляющего, если уезжаете и из-за этого не сможете вовремя сдать показания счетчиков. Все эти нюансы установлены правилами Кабинета министров № 1013. **В**

ТЕПЛЫЙ ПОЛ В КВАРТИРЕ И ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ



«В многоквартирном доме сосед уже много лет назад устроил теплые полы, – пишет Рудите. – Управляющий – предприятие самоуправления – в течение этих лет не пытался пресечь такие противоправные действия. На жалобы жителей о недостаточном отоплении в некоторых квартирах управляющий отвечал: «Что вы хотите, если в отдельной квартире теплый пол подключен к общей системе отопления!» Для улучшения ситуации на отдельных стояках дома за счет общих накоплений были установлены насосы, что повлекло дополнительные расходы на их закупку, обеспечение электричеством и техническое обслуживание. Мы, владельцы квартир, решили действовать. Пригласили сертифицированного инженера для обследования системы отопления, не только в конкретных квартирах, но и во всем доме. Инженер отразил существующие проблемы в своем заключении. Об этом мы сообщили как управляющему, так и самоуправлению, поскольку необходимо составить административный протокол о незаконном строительстве и установить срок для устранения его последствий. Но никто на наши заявления не отреагировал. В ходе опроса большинство собственников проголосовали за то, чтобы наказать бессовестного соседа двойной оплатой за тепло. Результаты опроса передали управляющему и самоуправлению.

Обслуживающая организация передала информацию поставщику тепла для того, чтобы при выписке следующих счетов он принимал во внимание решение большинства собственников и произвел перерасчет за весь прошлый период после получения заключения от сертифицированного инженера.

Далее мы получили ответ от поставщика тепла, в котором говорилось, что решение общности собственников квартир не является основанием для повышения платы за отопление в отдельной квартире, где к общей системе подключен теплый пол. Самоуправление же ответило, что стройуправа предупредила нарушителя и дало ему полгода на устранение незаконного строительства. Мы не понимаем, почему власти проявляют такую терпимость к человеку, допустившему грубейшее нарушение!

Принимая во внимание упомянутые обстоятельства, просим пояснить, действительно ли голосование собственников квартир ничего не значит? Ведь в правилах Кабинета министров № 524 «Правила, в которых определяют, рассчитывают и учитывают часть платежей каждого собственника квартиры за услуги, необходимые для содержания жилого дома» предусмотрены разные методики!

Мы знаем, что после создания в доме обществу собственников квартир ситуацию было бы намного проще решить, но разве в данном случае все учреждения – самоуправление, обслуживающая организация и поставщик тепла – поступают правильно? Почему тогда владельцы квартир остаются заложника-

ми ситуации и должны платить за теплые полы соседа, при этом сами недополучая тепло?

Мы хотели бы получить пояснения специалистов Министерства экономики о применении правил Кабинета министров № 524 в подобных случаях, когда один из владельцев квартир совершил незаконную перестройку и навредил общей системе отопления дома. Все идет к тому, что мы вынуждены будем защищать свои интересы в суде».

Отвечает Эвита Урпена, представитель Министерства экономики:

– Говоря о перестройке внутренних инженерных сетей дома, надо упомянуть, что в 6-м пункте правил Кабинета министров № 253 «Правила строительства отдельных инженерных строений» определены случаи, в которых для строительства нет необходимости разрабатывать предварительную документацию. К этим случаям относятся и случаи перестройки внутренних теплосетей.

В свою очередь, в 15-м пункте данных правил сказано, что Стройуправа должна выдать удостоверительную карту на будущее строительство. Такая карта необходима при перестройке, восстановлении или ликвидации внутренних инженерных сетей дома, если для выполнения таких работ привлекается финансирование юридического лица или политических инструментов ЕС. Вдобавок нужно принимать во внимание, что если удостоверительная карта при перестройке внутренних инженерных сетей дома не требуется, то соответствующие строительные работы проводят по плану размещения инженерных сетей, разработанному строительным

специалистом или строительным коммерсантом. На таком плане отмечают размещение инженерных сетей в строении, на поэтажном плане и т.п. К плану размещения присоединяют заключение о влиянии восстановления или перестройки инженерных сетей на доступность услуги в многоквартирном доме и на несущие конструкции дома. Один экземпляр такого плана передает поставщику услуги, который использует инженерные сети дома для обеспечения жителей этой услугой. Стройуправа имеет право запросить дубликат плана и заключения и проводить контроль законности подобных строительных работ, говорится в правилах Кабинета министров № 253.

В соответствии со второй частью 18-й статьи Строительного закона все строительные работы, которые начаты или проводятся без строительного разрешения или до того, как при необходимости в устройстве разрешения, удостоверительной карте

или в пояснительной записке сделана отметка об исполнении соответствующих условий, квалифицируются как самовольные. Также самовольным считается строительство, которое не соответствует строительному проекту или требованиям нормативных актов.

Получается, что если в инженерные сети многоквартирного дома перестроены без соответствующей документации, то это самовольное строительство. Стройуправа, принимая решение о самовольном строительстве, имеет право установить разумный срок для устранения его последствий. Например, владельцу могут поручить разработать соответствующую документацию и согласовать ее со всеми сторонами. Также владельцу могут поручить провести соответствующие строительные работы, чтобы восстановить инженерные сети в первоначальном виде.

Правила Кабинета министров № 524 о порядке, в каком для собственников квартир рассчитывают их часть платы за услуги, необходимые для содержания дома, не предусматривают методики на случай, упомянутый читательницей. Коэффициенты для коррекции оплаты теплоэнергии предусмотрены только на тот случай, если владелец отдельной квартиры отключился от центрального отопления, или если помещение является нежилым или мастерской художника. И все-таки, если конкретная ситуация позволяет, можно применить 23-й пункт данных правил. В этом пункте сказано, что собственники жилого дома могут проголосовать за альтернативную методику распределения платы за тепло. При этом они должны соблюсти все принципы платы за распределение теплоэнергии, которые упомянуты в данных правилах. **В**



СДЕЛКА БОЛЬШОГО РИСКА

Что нужно знать пожилому человеку, который отдает свою квартиру в обмен на заботу?

Лиене ВАРГА

В Латвии каждый год заключают сотни договоров содержания. Это значит, что пожилой или немощный человек добровольно обещает после своей смерти квартиру, дом или землю другому человеку, который обещал за ним присматривать. Как это правильно сделать, чтобы ничего не потерять при жизни?

Во всех этих случаях нужно знать юридические нюансы сделки. За консультацией мы обратились к присяжному нотариусу Сандре Стипниесе.

Несколько наивных вопросов о договоре содержания

Кто и с кем имеет право заключать договор содержания?

Никаких ограничений нет. Скажем, человек, который владеет недвижимостью, захотел заключить договор содержания со своим соседом. Пожалуйста!

Договором о содержании одна сторона передает другой в деньгах или по существу какую-то материальную ценность. А за это вторая сторона обязуется его содержать, пока тот живет. Это содержание по договору можно обеспечить не обязательно только себе. Можно заключить договор о содержании человека, который не является владельцем этой квартиры. Например, живут два старичка – муж и жена. Хозяин квартиры заключает с кем-то договор, по которому тот человек будет содержать его и его жену.

В чем разница между договором дарения своей квартиры и договором содержания?

Договор дарения – это когда владелец дарит свою недвижимость от души и без вознаграждения, а одариваемый дар с уважением принимает. Этот договор не накладывает на стороны обязательств на будущее. Это якобы благодарность за то, что уже случилось в жизни. Такой это хороший человек, что я ему хочу сделать подарок.

А договор о содержании по своему существу чуть ближе к сделке купли-продажи. Потому что в этом случае владелец передает другому человеку принадлежащую себе недвижимость, а тот за это обязуется содержать его до конца его дней. И вот этот договор подразумевает обязательства на будущее.

Обе сделки – и дарения, и содержания – могут быть оспорены в суде. Даритель может обратиться в суд и доказать, что одаряемый стал грубо неблагодарным. Тогда суд может расторгнуть эту сделку. Также тот, кто принимает содержание, может обратиться в суд и доказать, что человек, который обязался его содержать, не выполняет свои обязательства. Тогда тоже суд может расторгнуть эту сделку.

Как и где заключается договор содержания?

Как это ни удивительно, но такой документ не имеет обязательной нотариальной формы. Но лучше всего сделку оформлять у нотариуса. Другой вариант – договор можно составить са-

мостоятельно в письменном виде, а у нотариуса оформить только прошение о внесении его в Земельную книгу.

Если все же договор заключается у нотариуса, тот должен объяснить, что эта сделка сама по себе значит для договаривающихся сторон, какие могут быть возможные последствия. В нотариальную контору нужно с собой принести паспорт, чтобы служители закона могли подготовить эту сделку. Договор содержания заключает тот человек, кто в Земельной книге записан владельцем недвижимости. Но если недвижимость приобретена во время брака и нет брачного договора, на это требуется еще согласие супруга. Кроме этого, нужно получить справку в самоуправлении о том, каков прожиточный минимум на человека в данный момент. Это необходимо, чтобы высчитать госпошлину.

Сколько стоит заключить договор содержания у нотариуса?

Если стороны сами заключили договор и только просят у нотариуса составить прошение в Земельную книгу, то это стоит около 90 евро.

Если сделка оформляется в форме нотариального акта (в этом случае договор подготавливает нотариус), то должностное вознаграждение зависит от стоимости этой сделки (примерно один процент). Стоимость сделки рассчитывается в соответствии с правилами Кабинета министров.

После заключения сделки договор заносят в Земельную книгу. Что это означает?

Это означает, что недвижимость сменила хозяина. Владелец недвижимости становится тот человек, кому она была передана. Но в Земельную книгу записывают и отягощение в пользу предыдущего владельца. И эту квартиру ему отдают обратно под залог как гарантию того, что новый владелец будет свои обязательства выполнять. Пока жив прежний хозяин, новый собственник не может ничего с этой квартирой делать.

У мужа есть взрослые дети от первого брака. Муж хочет, чтобы жилье осталось второй жене. Однако он понимает, что даже если напишет завещание, дети от первого брака могут претендовать на часть квартиры. Как ему лучше поступить: подарить квартиру жене или составить с ней договор содержания?

Если он завещает или даже подарит квартиру второй жене, то после его смерти неотъемлемые наследники, каковыми являются дети, могут затребовать неотъемлемую часть наследства. А при наличии договора содержания наследники не смогут потребовать неотъемлемую часть квартиры после его смерти. В этом и разница

этих договоров. Неотъемлемыми наследниками являются дети умершего, а если дети умерли раньше него, то их дети (то есть внуки или правнуки) и переживший супруг. Если нет детей, то и родители умершего являются неотъемлемыми наследниками.

Какие обязательства берет на себя тот, кто обязуется содержать другого человека? Что он должен обеспечить тому, кто передает ему свою квартиру?

Он должен как минимум то, что установлено законом. Под содержанием, если это не оговорено особо в самом договоре, надо понимать питание, жилье, одежду, уход. Если тот, кто получает это содержание, несовершеннолетний – также воспитание и образование. Это само собой разумеется, потому что так сказано в законе. Но стороны могут договориться, что к этому будет прибавлена какая-то определенная денежная сумма в месяц.

Что делать, если тот, кто взялся содержать другого человека, плохо выполняет свои обязательства?

Это предмет судебного разбирательства. Не выполненным обязательство будет считаться тогда, когда не будет выполнено то, что сказано в законе.

По закону, надо обеспечить, чтобы человек был сыт, одет, обут, чтобы у него была крыша над головой, чтобы в случае необходимости ему была оказана медицинская помощь и уход такой, какой ему нужен.

Стороны могут предусмотреть в договоре более широкий перечень обязательств. Но нет уверенности, что если не будет выполняться та часть, которая шире закона, при обращении человека в суд с требованием ее выполнения однозначно суд решит, что это надо делать.

Как видите, договор содержания – это договор большого риска. Мы не знаем, сколько времени после его заключения будет жить тот человек, которого надо содержать. Также мы не знаем, какой объем содержания будет нужен. Может, человек будет болеть и ему потребуются особый уход. И

этот уход надо обеспечить! Не окажется ли так, что в один из дней тот, кто содержит пожилого человека, понимает, что ему это больше невыгодно? Или он сам окажется на грани банкротства. Но от этой сделки отступить нельзя.

Поэтому обе стороны должны очень серьезно подумать, переговорить о том, как они видят свои дальнейшие отношения. Стоит обдумать, сможет ли тот, кто обязуется содержать передающего недвижимость человека, давать это содержание в долгосрочной перспективе.

При каких условиях договор содержания может быть расторгнут?

Стороны без проблем могут прекратить договор содержания по обоюдному согласию.

Договор заканчивается сам по себе с момента смерти того, кто принимает содержание. Но он не заканчивается со смертью того, кто дает содержание, там продолжают выполнять обязательства наследники.

Если договор расторгается по инициативе того, кто принимает содержание (в нашем случае это старый человек) по причине того, что вторая сторона виновата (не выполняет условия договора), то этот человек может требовать обратно свою недвижимость. При этом он не должен возвращать стоимость содержания, которое на него уже было потрачено. Правда, для этого потребуются обратиться в суд и объяснить, что произошло. Суд по существу это дело рассматривает и расторгает сделку. Однако не всегда старому человеку так просто подать иск в суд. Всегда желательно, чтобы в таких ситуациях рядом был адвокат, а это стоит денег. Поэтому еще раз повторим, заключая такую сделку, нужно очень серьезно подумать: могу ли я положиться на этого человека?

Хуже всех тому, кто обеспечивает содержание. Он не может расторгнуть сделку в одностороннем порядке.

Можно заключить договор содержания, передав только половину квартиры?

Теоретически можно, если стороны так договорятся. **B**

