

**Делаем
ВМЕСТЕ!**

БАЛКОНЫ ПОД НАДЗОР! Стр. 2

Министерство экономики
начало большую проверку в «хрущевках»!

ПРИБАВЬТЕ ГАЗА!

Плохие новости от Регулятора:
счета за газ вышлют даже тем,
кто его не использует!

Стр. 12

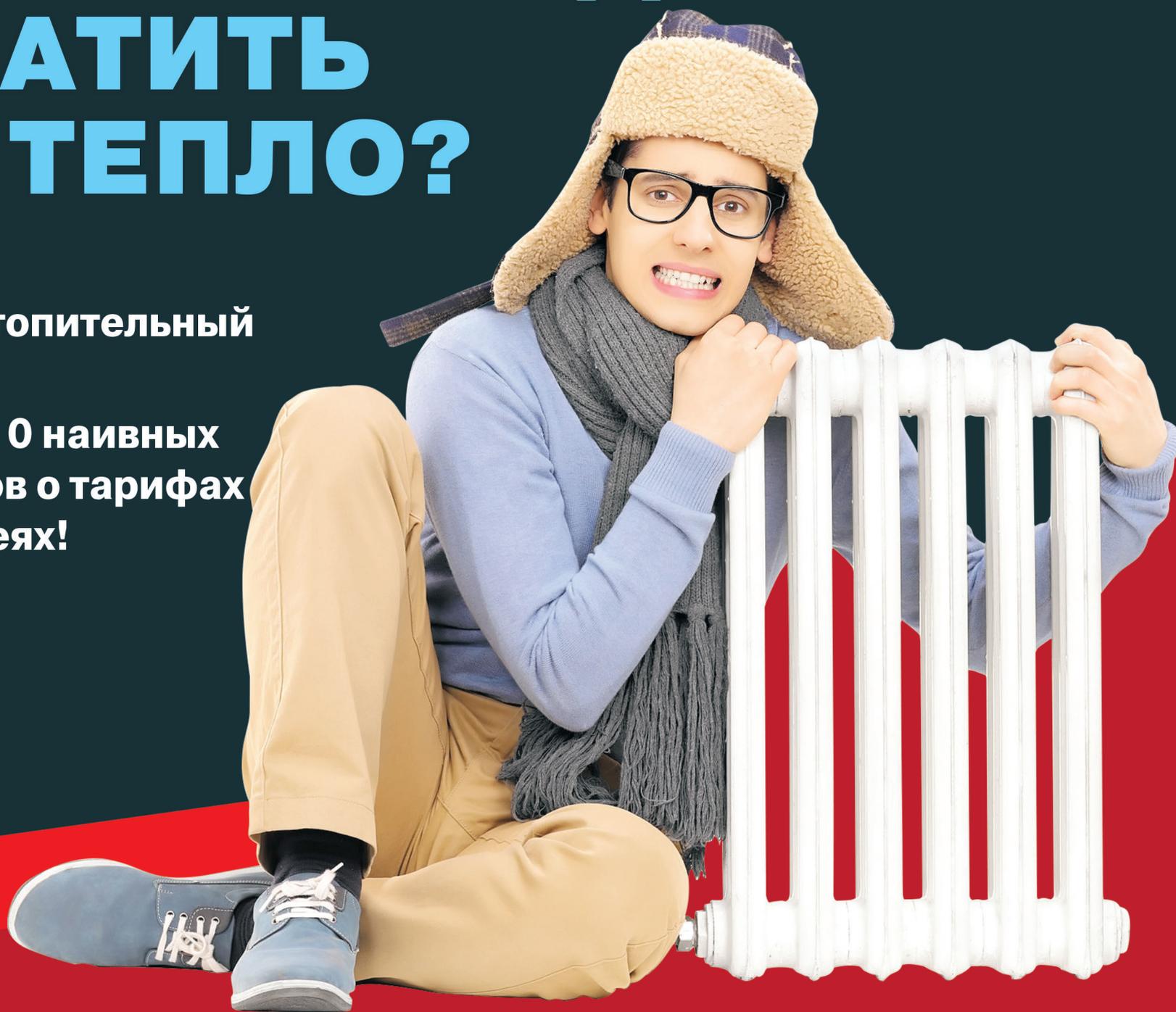
№10 (122), октябрь 2018 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

СКОЛЬКО БУДЕМ ПЛАТИТЬ ЗА ТЕПЛО?

Начат отопительный
сезон!

У нас – 10 наивных
вопросов о тарифах
и батареях!

4–5 стр.

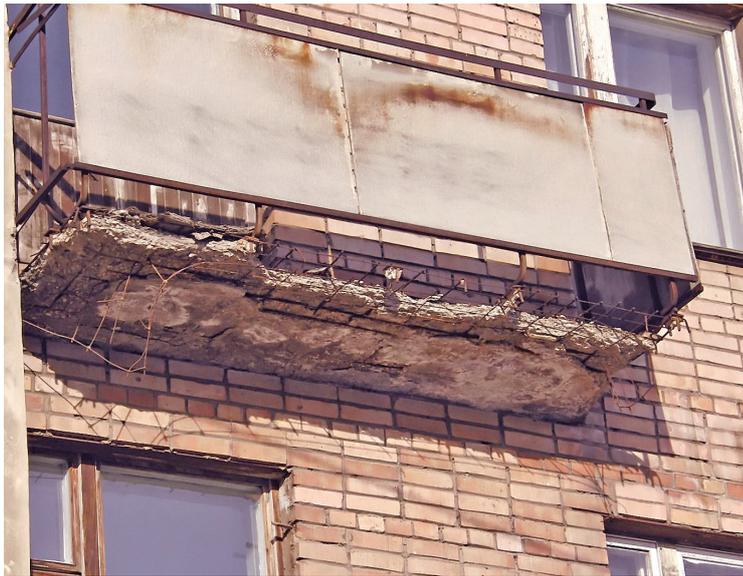


«ДОМ РАЗРУШАЛСЯ НА ГЛАЗАХ!»

8–9 стр. Дом был аварийным, но собственники поменяли
управляющего и за полгода провели ремонт!

МИНИСТЕРСТВО ПРОВЕРИТ БАЛКОНЫ

В этом году специалисты проверят, надежны ли балконы «хрущевок» и предложат решения для их ремонта



А. ШЕВЧЕНКО

Министерство экономики заказало исследование состояния балконов для домов 316-й и 318-й серий, называемых в народе «хрущевками». До 15 декабря 2018 года должно стать известно, действительно ли балконы этих домов опасны и нуждаются в срочном ремонте. Также строители разработают типовые решения для восстановления балконов «хрущевок».

Как сообщили в Министерстве экономики, на обследование балконов выделено около 50 000 евро. Задача специалистов – проверить техническое состояние балконов, их механическую устойчивость и стабильность. Для проблемных балконов будут разработаны три типовых варианта перестройки или восстановления. Подробнее о проекте рассказала Зане Стукена, старший референт департамента жилищной политики Министерства экономики.

Почему балконы?

– У многоквартирных домов советской постройки много проблем. Почему Министерство экономики решило, что обследование нужно начинать с балконов?

– Мы получаем разные жалобы от жителей, но средства на практические обследования домов впервые получили только в 2018 году. Перед нами стоял вопрос, как целесообразно потратить доступное финансирование. Для того, чтобы углубленно изучить состояние домов определенной серии, требовалось бы намного больше денег и времени, ведь пришлось бы вскрывать конструктивные элементы и узлы и далее снова их закрывать. В то же время мы знаем, что балконы во многих домах находятся в плачевном

состоянии, время от времени балконы даже обрушиваются и причиняют людям травмы. По этой причине мы решили взяться за исследование именно этих конструкций.

Управляющий обязан запланировать ремонт

– И почему вы выбрали дома 316-й и 318-й серии, которые в народе называют «хрущевками»?

– Согласно правилам Кабинета министров № 907 дома 316-й и 318-й серии относятся к четвертой группе капитальности. Установленный срок службы таких домов составляет 70 лет, но что касается именно балконов, то их срок службы – 50 лет. Это самый маленький срок среди балконов серийных домов. «Хрущевки» в Латвии строили с 1950-х по 1980-е годы, следовательно, в одних домах этой серии срок службы балконов уже истек, в других вот-вот истечет.

– Что происходит, когда в доме истекает срок службы какой-нибудь важной конструкции?

– По завершении срока службы конструкций, предусмотренного в правилах Кабинета министров № 907, управляющий обязан заказать их техническое обследование. Затем, ис-

ходя из результатов и рекомендаций сертифицированного строительного эксперта, управляющий вместе с собственниками квартир должен запланировать ремонт или восстановление отслуживших свое элементов.

Укажут даже цены!

– Вы подсчитали, сколько в Латвии «хрущевок»?

– Нет, такой статистики у нас нет, но «хрущевки» есть во многих районах Риги, их достаточно в Елгаве и других городах страны. Специалисты крупнейшего домоуправления *Rīgas pats pārvaldnieks* не раз высказывались о том, что организовать ремонт балконов очень сложно. Например, жители не понимают, сколько за это платить. В ходе нашего проекта будут определены не только возможные технические решения для восстановления балконов «хрущевок», но и примерные расценки на эти работы.

А может, не нужно бояться?

– В чем главная цель вашего исследования?

– Мы хотим получить сведения о реальном техническом состоянии старых панельных домов. Возможно, что их конструкции действительно устарели и вскоре мы столкнемся с массовым падением балконов. А возможно, что это только страхи и мифы, и дома после выполнения определенных работ смогут прослужить еще годы и годы. Словом, нельзя пугать людей апокалипсисом, не имея никаких научных и практических данных.

– Как долго согласно правилам Кабинета министров № 907 могут служить балконы других домов?

– Кроме «хрущевок» в четвертую группу капитальности входят дома 119-й серии с лоджиями, срок службы которых также составляет 50 лет. Дома других распространенных серий – 103-й, 104-й, 464-й, 467-й и 602-й – входят в пятую группу капитальности. Срок службы балконов в этой группе составляет 60 лет, но и сами дома моложе, чем «хрущевки».

– Планируете ли вы со временем обследовать балконы всех серий?

– Это зависит от доступного нам финансирования. Если будет выделено достаточно средств, то мы приступим к комплексному обследованию всех конструкций определенной серии

домов. Если же средств будет столько же, сколько в 2018 году, то имеет смысл вложить их в обследование одних только балконов другой распространенной серии.

Покажите свой балкон!

– Какие конкретно работы будет проводить компания, выбранная Министерством экономики?

– Мы ждем, что согласно уставу конкурса специалисты проведут визуальное и полное техническое обследование балконов. Планируется, что специалисты сами определяют, сколько домов и балконов им нужно проверить, чтобы получить статистически достоверную информацию о среднем состоянии всех балконов данной серии. Мы обещали помогать строителям с доступом к домам, например, в случае необходимости мы свяжемся с управляющими и попросим их о содействии.

– Каким должен быть результат этого проекта?

– В идеале мы хотели бы удостовериться, что состояние балконов в «хрущевках» не такое плохое, как иногда утверждают, и что в нормативных документах можно предусмотреть некий переходный период, в течение которого собственники дома могли бы постепенно накопить деньги на обновление балконов.

Не всегда виноват управдом

– Следит ли Министерство экономики за тем, чтобы управляющие обеспечивали техническое обследование балконов, срок службы которых уже истек?

– Нет, такой информации нет в одной базе данных. Проще всего за этим следить самим собственникам квартир. Каждый год управляющий обязан предоставлять им план будущих работ по дому. Если дому исполнилось 50 или 60 лет, а техническое обследование балконов не проведено и не запланировано, значит, управляющий не выполняет требование закона.

– Могут ли управляющего наказать за это?

– В Кодексе административных правонарушений предусмотрены штрафы за невыполнение обязательных действий по управлению домом. Но эти штрафы налагают на нарушителя структуры самоуправления (Административная инспекция, полиция

самоуправления и т.п. – прим. авт.), поэтому у министерства нет информации о том, как часто это происходит на практике. К тому же, самоуправление может оштрафовать управляющего, как правило, только по жалобе жителей.

– Вот почему разбирательства начинаются только после падения очередного балкона...

– Далеко не всегда в падении балкона виноват домоуправ. Бывает, что балкон в плохом состоянии, от него уже отделяется штукатурка. Управляющий идет к владельцам квартир – «Пора обновлять балконы, давайте собирать деньги!», а жители отказываются. Если визуальный осмотр не подтверждает аварийной ситуации, то управляющий бессилён. Другое дело, если балкон уже аварийный, тогда управляющий обязан сразу приступить к ликвидации аварийной ситуации, а затем выставить владельцам квартир дополнительный счет.

Как это поможет жителям?

– Известно, что аварийные работы намного дороже плановых и до них лучше не доводить. В результате исследования Министерства экономики будут подготовлены технические решения для обновления балконов «хрущевок». Чем это поможет жителям при планировании ремонта?

– Эти технические решения будут доступны любому желающему на домашней странице Министерства экономики. Планируя ремонт балконов, управляющий сможет сообщить владельцам квартир о предлагаемых решениях и их расценках. Далее эксперт сможет использовать уже готовые решения для разработки строительного проекта восстановления балконов, что снизит расходы жителей на техническую документацию. Разработчику не придется выдумывать ничего нового, возможные решения будут уже предложены.

– Вы уже разрабатывали такие типовые решения для ремонтных работ в многоквартирных домах?

– Нет, это наш первый опыт, он-то и покажет, насколько такие типовые проекты будут востребованы. Результаты исследования станут известны к 15 декабря 2018 года, следовательно, уже в 2019 году любой дом 316-й и 318-й серий сможет использовать наши разработки. **B**

«ПОКА БУДЕТ ИНТЕРЕС, БУДУТ И ДЕНЬГИ!»

Уже около 50 рижских домов узнали, что самоуправление готово оплатить им 50% необходимых ремонтных работ!



В Риге состоялась конференция, на которой специалисты и жители обсудили выполнение новой программы самоуправления по софинансированию ремонта в многоквартирных домах. Напомним, что с 2018 года жители домов, которые не находятся на балансе Рижской думы, могут получить от города грант в размере 50% от стоимости выполненных в доме работ.

Первые гранты были подтверждены самоуправлением уже в мае 2018 года. Поступившие от жителей заявки рассматривает сначала Рижское энергетическое агентство, а затем специальная комиссия самоуправления. Если летом гранты каждый месяц выделяли четырем-пяти домам, то в октябре мэр Риги Нил Ушаков вручил договора о софинансировании представителям сразу 22 домов.

В восьми домах работы по программе самоуправления уже завершены. На конференции в Рижской думе их жители получили фасадные таблички с информацией об успешном участии в проекте.

Нил Ушаков рассказал, что всего за пять месяцев Рижская дума одобрила заявки почти 50 домов:

— Очень важно, чтобы эти дома служили примером для других

собственников квартир. Поэтому я прошу жителей не скрывать результаты, достигнутые в рамках нашего проекта. Прошу рассказывать другим, как вы вели переговоры с самоуправлением, как уговаривали соседей. Только на вашем примере мы можем показать рижанам, что способность жителей каждого дома объединиться очень важна и дает заметные результаты. В Риге еще 4500 домов, которым необходимы ремонт и благоустройство. Можно сказать, что мы находимся в самом начале пути.

Важно понимать, что один дом может подать Рижской думе несколько заявок на софинансирование и таким образом привести в порядок не только фасад, но и окна, и крышу, и трубы. Как пояснил Нил Ушаков, «программа будет работать до последнего клиента». Если денег, предусмотренных на нее в бюджете текущего года, не хватит, то самоуправление выделит дополнительные средства.

В рамках программы можно получить софинансирование не только на ремонт и реновацию дома, но и на энергоаудит и подготовку технической документации для более масштабных работ.

О том, как и что ремонтируют жители, подробнее читайте на стр. 7. В

WWW.SIGNALIZACIJA.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

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 16 ноября

**Делаем
Вместе!**

Газета
«Делаем
вместе!»
Издатель: SIA «EGO
projekts»

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vместе.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

ПОДПИШИТЕСЬ

**Делаем
ВМЕСТЕ!**

**И В 2019 ГОДУ
ПОЛУЧАЙТЕ
ГАЗЕТУ НА ДОМ!**

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

**Оформляйте абонемент в ближайшем
отделении *Latvijas pasts*
или в интернете на abone.pasts.lv!**

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро

**В 2019-м году будем с вами
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**

РИГЕ ДАЛИ ТЕПЛО!

- Когда оживают батареи?
- Что делать с долгами за теплоэнергию?
- Каким будет тариф *Rīgas siltums*?
- Как греться и не переплачивать?

Лиене ВАРГА

В октябре столица традиционно начинается отопительный сезон. Одни рижане уже радуются теплым батареям, другие ждут подключения со дня на день. Нормунд Талцис, председатель правления *Rīgas siltums*, рассказал, как предприятие готовилось к новому сезону, почему в этом году письма-напоминания о долгах получили даже честные плательщики и каким будет тариф на отопление до Нового года.

Теперь *Rīgas siltums* знает о вас все!

Даже летом работники *Rīgas siltums* не отдыхают, а готовятся к следующему отопительному сезону. Предприятие проводит гидравлические проверки и ремонт теплосетей.

– В нашем управлении находится 669 километров теплотрасс, – говорит Нормунд Талцис, – и все они готовы к холодам. Еще 100 километров теплосетей, принадлежащие частным владельцам, проверены на 90%.

– В этом году многие жители, которые честно платят за тепло, получили письма *Rīgas siltums*. В них предприятие информирует клиентов об общих долгах, имеющих у дома. Почему вы взяли за массовую рассылку этих писем?

– Клиентами *Rīgas siltums* являются собственники каждого конкретного дома, в случае с многоквартирными домами – общность всех владельцев квартир. Управляющий является только уполномоченным лицом, который от лица жителей заключает договор с *Rīgas siltums*. Если *Rīgas siltums* не получает полной оплаты за использованное домом тепло, то высылает жителям письмо с предупреждением. Такую практику мы ввели в 2011 году, когда на рынке обслуживания жилья появились нечестные управляющие, которые не перечисляли нам деньги,

уплаченные жителями за тепло.

– Но клиенты муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* утверждают, что никогда раньше не получали писем о долгах перед *Rīgas siltums*!

– *Rīgas namu pārvaldnieks* производил оплату по всему участку, не зависимо от полученных средств от жильцов и не указывая, за какой конкретно дом и в каком объеме произведена оплата. Начиная с прошлого отопительного сезона управляющий производит оплату за каждый конкретный дом в том объеме, в каком заплатили жильцы конкретного дома. Соответственно и наше предприятие ведет учет по оплаченному суммам по каждому дому индивидуально. Это позволяет *Rīgas siltums* видеть, какой долг накопился за каждым из домов муниципального управляющего и соответственно информировать жителей этих домов о наличии долга.

Долг как долг

– Как в целом меняются долги жителей Риги за тепло?

– В преддверии начала отопительного сезона долг жителей всегда понижается. Летом, когда общий квартирный счет меньше зимнего, жители стараются расплатиться за полученную ранее теплоэнергию. Сегодня, когда мы говорим с вами, общий долг

жителей Риги составляет миллион евро, но уже завтра он может сократиться до 800 000 евро, а еще через два дня – до 300 000 евро. Ситуация перед подключением тепла очень динамична.

– Вырос ли долг рижан по сравнению с этим же периодом прошлого года?

– Он держится примерно на том же уровне. При этом муниципальное домоуправление подчеркивает, что в соответствии с законодательством перечисляет *Rīgas siltums* только те деньги, которые сами жители реально заплатили за тепло.

– Имеются ли в Риге дома, которым по причине долгов могут не подключить тепло?

– На первые числа октября такие дома действительно есть. Это связано не только с долгами, но и с желанием жителей еще поэкономить и подключить отопление позже или поменять управляющего и с новым управляющим решать вопрос об оплате долгов и подключении отопления.

Тепло будет!

– Какой суммы должен достигнуть долг за тепло, чтобы *Rīgas siltums* отказал дому в подключении отопления?

– Мы смотрим не на сумму, а на само наличие долгов. Конечно, ради 100 евро мы не посылаем дому предупреждение и не станем отключать тепло во время отопительного сезона. Но для того, чтобы начать отопительный сезон, жители должны 100-процентно рассчитаться за тепло, полученное ранее.

– В прошлом за обслуживание внутренних теплосистем в домах под управлением предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* отвечали специалисты *Rīgas siltums*. С 2018



года эти работы выполняет коммерческая фирма *Siltumserviss*. Скажите, хорошо ли она подготовила теплосистемы и теплоузлы к началу нового сезона?

– Каждый управляющий должен позаботиться о подготовке внутренних теплосистем дома к новому отопительному сезону. Он может заниматься этим сам, а может нанять специалистов *Rīgas siltums* или коммерческой фирмы. В любом случае после выполнения нужных работ он обязан пригласить наших специалистов для проверки и составления акта о состоянии теплоузла. Сдачу теплоузлов можно начинать уже в июне, а к 1 октября эти работы следовало бы закончить. В этом году муниципальное домоуправление не уложились в этот срок. Однако я все-таки уверен, что у него достаточно большой ресурс, чтобы подготовить все дома к отопительному сезону до наступления холодов.

Денежный вопрос

– Каким будет тариф *Rīgas siltums* в этом отопительном сезоне?

– Мы не меняли тариф с апреля 2017 года и стараемся задействовать все внутренние ресурсы, чтобы смягчить изменения цен на энергоресурсы

(+30% на газ, щепу и +23% на тепло *Latvenergo*). Но на данный момент все наши возможности исчерпаны. Однако этот отопительный сезон мы начнем со старым тарифом в 44,39 евро за мегаватт-час плюс НДС. Эту цену на теплоэнергию сохраним как минимум до Нового года.

– В 2018 году в Латвии были приняты поправки к правилам Кабинета министров, предписывавшие поднять температуру горячей воды на выходе из теплоузла до 55 градусов. Как это повлияло на расход теплоэнергии и на счета жителей?

– Оценить это трудно по причине нехарактерного для Латвии лета. Поясню: для приготовления горячей воды нужны два компонента – холодная вода и теплоэнергия. Поскольку на улице было жарко, температура поступающей в дома воды уже была довольно высокой. Соответственно, требовалось меньше теплоэнергии, чтобы нагреть ее до +55 градусов. Да и теплотери при циркуляции горячей воды в теплосистеме дома были ниже обычного. В целом Рига этим летом потребила меньше тепла, чем обычно.

– Выходит, жаркое лето – это очень невыгодно для *Rīgas siltums*?

KREMATORIJA
ARVĒDĪŠANAS 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

ABC JUMTS

Ремонт и замена кровли

Очистка крыш от снега

www.abcjumts.lv
+371 29251292

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



модернизацию теплоцентрали *Daugavgrīva* и новую котельную на теплоцентрали *Imanta*.

– Зачем Rīgas siltums новая котельная, если городу хватает тепла?

– Мы видим, что щепы – это очень выгодное топливо. Она дешевле газа. Новая котельная будет работать на щепе, что позволит *Rīgas siltums* снизить производственные расходы. В 2013 году новые котельные на щепе в Засулауксе и Зиепниеккалсе позволили нам снизить тариф на 3%.

– Снизится ли тариф после запуска новой котельной в Иманте?

– Цены на топливо настолько изменчивы, что мы ничего не можем планировать. Хотя и рассчитываем, что новая котельная на щепе поможет стабилизировать нынешний тариф. Но напомню, что мы зависим от других производителей. На правом берегу Даугавы мы покупаем тепло у *Latvenergo* и прочих коммерсантов, что покрывает примерно 70% нужд Риги. Остальные 30% необходимого тепла мы производим на левом берегу в своих котельных. Сегодня примерно 30% от нашей собственной энергии производится с использованием щепы. После открытия котельной в Имманте мы увеличим пропорцию «зеленого» тепла до 50%.

– Да! Зато это очень выгодно для всех пользователей.

Что изменится благодаря щепе?

– Некоторое время назад стало известно, что *Rīgas siltums* получил банковский заем на 10 мил-

лионов евро. На что планируете потратить эти деньги?

– Мы каждый сезон проводим ремонты теплосетей и модернизацию теплоцентралей. В этом году нам подтвердили европейское финансирование на три больших работы: замену примерно полукилометра магистрального теплопровода в Пурвциемсе,

Конкуренция не спит

– В последнее время в Риге появились частники, желающие производить тепло. Не получится ли так, что тепла в столице производят слишком много?

– На правом берегу Даугавы действительно появились лишние мощности. Но в законе сказано, что любой коммерсант может построить котельную и предлагать тепло на открытом рынке. Мы каждую неделю устраиваем конкурс и покупаем тепло у того производителя, который предлагает самую выгодную цену.

– Не боитесь появления конкурентов на левом берегу, где Rīgas siltums пока производит теплоэнергию сам?

– Если появится частный коммерсант, который будет готов предложить более дешевую теплоэнергию на левом берегу, то постараемся с ним достойно конкурировать. Это будет только выгодно для жителей.

Откуда страшилка?

– Многие в Риге слышали, что летом на предприятии Rīgas siltums был обнаружен источник радиации. Чем закончилось дело?

– Радиацию обнаружили на свалке *Getlīņi*, куда мы сдаем пепел от использованной для производства

теплоэнергии щепы. Для того, чтобы избежать подобного в будущем, мы установили на теплоцентрали Засулаукс ворота для обнаружения радиации. Также приобретены переносные дозиметры и личные средства защиты для сотрудников. Замеры показали, что излучение незначительное и составляет примерно 20% от того, что мы получаем естественным путем.

– Почему же пепел из котельной стал радиоактивным?

– Законы позволяют ввозить в Латвию материалы деревообработки, в том числе щепу и опилки с довольно высоким излучением. Далее, когда эти опилки сжигают, то получают концентрированный пепел, радиоактивность которого выше, чем у самой щепы. Сдавать такие отходы на полигон нельзя.

– Что вы будете делать, чтобы ситуация не повторилась?

– Мы повысили требования к щепе, которую завозим из-за границы. Если активность щепы согласно нормативным актам может достигать 1000 Вк на килограмм, то в договоре с поставщиком мы повысили требования до 30 Вк на килограмм.

– Насколько повышенная радиоактивность опилок и пепла была опасна для конечного потребителя тепла?

– Нисколько не опасна, поскольку весь пепел оставался на предприятии, а затем его перевозили на полигон. **В**

10 НАИВНЫХ ВОПРОСОВ О ТЕПЛЕ

Когда подключают отопление?

Многие жители Риги ошибочно полагают, что отопление в домах подключается повсеместно тогда, когда среднесуточная температура в течение трех дней не превышает +8 градусов. Это требование уже давно не действует. Здания подключают или отключают от тепла не по решению *Rīgas siltums*, а по инициативе жильцов (за такое решение должны проголосовать 50% + 1 квартирных собственников). О своем решении жильцы должны известить уполномоченного представителя (если такой есть) или своего управдома, которые, в свою очередь обращаются в *Rīgas siltums* с просьбой подключить (или отключить) в конкретном доме отопление.

Почему в одном доме отопление уже есть, а у нас еще нет?

Основываясь на договоре с обслуживающей компанией, *Rīgas siltums* поставляет теплоэнергию с условием, что у клиента нет долгов за потребленную теплоэнергию и теплоузел подготовлен к отопительному сезону. *Rīgas siltums* за начало/конец отопительного сезона принимает ту дату, когда к отоплению подключено более 50% зданий в Риге. Именно в этот момент, если нет индивидуального заявления от жильцов, тепло появляется во всех домах Риги. Одновременно стоит отметить, что есть клиенты, которые отопление не отключают даже летом, чтобы в прохладные дождливые дни в жилище была постоянно комфортная температура, что способны обеспечить установленные во всех рижских зданиях индивидуальные автоматизи-

рованные теплоузлы. Это ответ и на самый часто задаваемый вопрос рижан – почему в одном доме уже есть отопление, а у нас нет?

Почему в один день радиаторы теплее, а в другой – прохладнее?

Нередко рижане удивлены тем, что в отопительный сезон в один день радиаторы теплее, а в другой – прохладнее. Возможность регулировать температуру батарей в соответствии с платежеспособностью клиентов или их требованиями чувства комфорта в квартире – в этом и есть преимущества автоматизированного индивидуального теплоузла. Он не допускает ни перегрева, ни замерзания. Также можно установить определенные условия при конкретной температуре воздуха на улице.

Чтобы в промозглые дни в жилье было комфортно постоянно, автоматизированные индивидуальные теплоузлы обеспечивают то, что, при понижении температуры на улице, радиаторы становятся теплее, а при повышении – наоборот. Желаемые параметры температуры устанавливает обслуживающая дом компания, договорившись об этом с жильцами.

Теплоузел замеряет только потребляемое жильцами тепло, и только за это выставляются счета. Автоматизированный индивидуальный теплоузел позволяет использовать тепло рационально и экономично!

Нужно ли проветривать помещения зимой и как?

Во время отопительного сезона важно достаточно и регулярно проветривать помещения.

Длительное удержание окон в режиме вентиляции очень расточительное удовольствие. Во время этого процесса через окно уходит слишком много тепла. Для обеспечения эффективной вентиляции, достаточно от 2 до 4 раз в день полностью открывать окно на 5–10 минут. В это время важно закрыть клапан термостата, чтобы предотвратить потребление тепла во время вентиляции.

Что дает установка на радиатор терморегулятора?

Терморегулятор – это устройство, оборудованное термостатом, чтобы обеспечить комфорт в помещениях. Он измеряет температуру в помещении и, в соответствии с желаемой температурой, изменяет теплоснабжение в радиаторе. Например, регулировка клапана термостата до «3» будет поддерживать в среднем температуру в помещении +18 ... +20°C. Если температура в помещении достигает заданной точки, термостат перекрывает теплоснабжение в радиаторе.

Какая температура жидкости в радиаторах?

Если на улице -20, температура воды в отопительной системе может достичь максимума – 85–90 градусов. Если температура воздуха +8, то в батареях может быть +30.

Какова желаемая температура комфорта в помещениях?

Существенной экономии можно добиться, меняя температуру в помещениях. Помещения, которые не используются или в которых предпо-

лагается длительное отсутствие, лучше отапливать до +16... +17 градусов. Желательная для комфорта температура – +20... +22 градуса. Во время сна температуру можно снижать на два градуса

Сколько будет служить мой радиатор?

Вода в отопительной системе не «агрессивная», поэтому радиаторы не портит. Нигде не установлены конкретные сроки, через какое время нужно менять радиаторы – все зависит от дома. Бывает, радиаторы могут простоять и 20, и 50 лет. Каждый случай индивидуален, и надо смотреть по ситуации.

Каким был долг рижан, когда завершился прошлый отопительный сезон?

Отопительный сезон 2017/2018 завершился в апреле, и на тот момент жители столицы задолжали *Rīgas siltums* почти 13 миллионов евро. Но в летнее время, как обычно, они смогли на 90% расплатиться по старым счетам.

Говорят, что Rīgas siltums получает приличную прибыль. Куда уходят эти деньги?

На собрании акционеров 17 апреля 2018 года было решено 3,7 млн евро или 48% прибыли за прошлый год направить на проекты по снижению теплопотерь. 4 млн евро или 52% будут выплачены как дивиденды. По сути, эти деньги поступили в общий бюджет государства и Рижского самоуправления, которые и являются главными собственниками *Rīgas siltums*. **В**

РЕНОВАЦИЯ: ДЕНЕГ МОЖЕТ НЕ ХВАТИТЬ!

В стране утеплили около 3% жилого фонда, но в ближайшее время работы начнутся в сотнях домов. Как не упустить шанс для своего дома?

Илона МИЛЛЕР

По оценке экспертов, в реновации нуждаются 60–70% латвийских зданий, среди них не менее 25 тысяч многоквартирных домов. На сегодня они уже пришли в плохое техническое состояние, их жители переплачивают сотни евро за тепло. С 2016 по 2022 год в Латвии действует программа реновации жилья, по которой до 50% издержек на утепление оплачивает Европейский фонд регионального развития. Заявки на участие в программе принимает государственное финансовое учреждение *Altum*.

Со времени начала программы утепления прошло больше двух лет. Руководитель департамента программ улучшения энергоэффективности *Altum* Ингус Салминьш рассказал, сколько денег еще доступно владельцам домов и как планируется упростить условия программы.

Получено больше 400 заявок

– Днем начала программы можно считать 15 марта 2016 года, когда Кабинет министров принял соответствующие правила, – рассказывает Ингус Салминьш. – Первую заявку на грант мы получили от жителей в июне 2016 года. С того времени прошло более двух лет, и за это время мы получили заявки уже от 403 домов. Предположительно, это половина от всех домов, которые смогут участвовать в программе и до 2022 года разделить между собой доступное финансирование.

– Но ведь в свое время говорилось, что денег хватит на утепление примерно 1000 домов.

– В начале программы мы думали, что жители будут запрашивать средства на простую реновацию с утеплением внешних стен дома и заменой окон и дверей на лестничных клетках. Но оказалось, что жители выбирают более сложные комплексные работы и потому запрашивают большие суммы на софинансирование. Если всего по этой программе жителям доступны 156 миллионов евро (85% составляют европейские средства, 15% – финансирование из госбюджета), то на сегодня около 70 миллионов уже зарезервированы за конкретными домами.

Работы закончены в 24 домах

– За два года правительство несколько раз облегчало условия участия в программе. Ждать ли владельцам домов подобных новостей и в будущем?

– Если сейчас на софинансирование утепления может претендовать дом, в котором не меньше пяти квартир, то в ближайшее время планируется снизить эту планку. В будущем, если изменения будут утверждены, в программе смогут участвовать дома, в которых не меньше трех квартир.

– Вы получили заявки от 403 домов, сколько из них полностью утверждены *Altum*?

– Полностью проверены и приняты пакеты документов примерно у 300 домов, в свою очередь, деньги выделены для 252 домов.

– Это значит, что по 252 адресам реновация уже начата или начнется в ближайшее время?

– Работы начаты в 92 домах, причем в 24 домах они полностью закончены. Каждый день к реновации приступают все новые и новые дома.

Строители переоценивают свои возможности

– Представители *Altum* участвуют в принятии работ в реновированных по программе домах. Скажите, каково качество их утепления?

– Отвечая на этот вопрос, я вынужден тщательно подбирать слова... Скажем так, качество утепления очень разное. Мы заметили, что сами строители переоценивают свои возможности. На практике мы постоянно получаем от них просьбы увеличить сроки выполнения работ. Это значит, что строители очень поверхностно планируют работу. Они участвуют в конкурсе и обещают выполнить утепление, например, за три месяца и таким образом получают преимущество перед строителями, которые откровенно признают, что потратят на реновацию дома полгода. И вот начинаются работы, и выигравшие конкурс строители, конечно, не укладываются в заявленные сроки. С одной стороны, нам не жалко продлить срок выполнения реновации. С

другой стороны, работы частично финансируются из Европы, а использование европейских денег накладывает на стороны определенные условия по прозрачности и соблюдению принципа равноправия. Если я предлагаю выполнить работы за месяц и за этот счет побеждаю конкурентов, которые обещают утеплить дом за три месяца, то потом нечестно будет просить о продлении срока до тех же трех месяцев.

Как контролируют процесс?

– В ближайшие годы в Латвии будут реновированы сотни домов. Как государство могло бы защитить их от подобных накладок?

– Предполагаю, что в будущем мы установим минимальный срок работ по реновации в шесть месяцев. Мы точно знаем, что дом нельзя утеплить за месяц, да и за три месяца – едва ли.

– Но вернемся к качеству реновации. Этот вопрос очень беспокоит собственников квартир, которые еще раздумывают об участии в программе.

– Есть объекты, где невозможно придраться к качеству выполненных работ, но есть и такие объекты, где уже в процессе утепления мы наблюдаем нарушения. Спасибо жителям, которые сами следят за ситуацией в доме и присылают нам сведения и фотографии. Мы сами не можем ежедневно обследовать все реновируемые дома, поэтому обычно посещаем их в выборочном порядке.

– Что происходит, если владельцы квартир присылают вам фотографии с зафиксированными при утеплении дома нарушениями?

– Мы можем потребовать от строителей устранения допущенных ошибок. Это становится обязательным условием для дальнейшего выделения софинансирования.

«Черного списка» нет

– У вас наверняка есть «черный» список строителей...

– Нет, мы воздерживаемся от составления каких-либо списков и позволяем участвовать в конкурсах на утепление всем желающим, которые имеют соответствующую квалификацию. Наша задача – научить самих собственников квартир более критично смотреть на выбор строителей.

– Что для этого необходимо?

– Мы требуем, чтобы у строителя был хотя бы минимальный опыт, чтобы за плечами у него была реализация хотя бы одного похожего проекта, мы ждем положительных отзывов от прежних клиентов строителя. Мы хотим, чтобы строитель имел собственные финансовые ресурсы. Свои требования к строительной компании выдвигает и страховая фирма, которая страхует его ответственность, и даже банк, выдающий кредит на реновацию.

В каких случаях поможет страховка?

– Почему же банк заинтересован в качестве реновации?

– Банк заинтересован в том, чтобы собственники квартир сэкономили тепло и могли вернуть полученный на реновацию заем. В пример могу привести Валку. В этом городе есть отлично утепленные дома, которые и спустя 10 лет после реновации выглядят как новые. А есть дом, где реновация была выполнена плохо. Его жителям уже сегодня надо думать об очередных ремонтных работах.

– Вы упомянули, что строитель должен застраховать свои риски при реновации. Может быть, страховая компания оплатит домам новый ремонт?

– Понимаете, страховой полис покрывает только часть ущерба и только на время гарантии на строительные работы. Максимальный срок полиса составляет пять лет.

– Кто платит за полис?

– Полис должен приобрести сам строитель. Но понятно, что стоимость страхования будет занесена в смету и в конце концов оплачена собственниками квартир.

– Могут ли собственники квартир потребовать, чтобы строитель застраховал свою ответственность на максимально допустимый срок?

– Да, это их право.

– Можете ли вы посоветовать собственникам строительные компании с хорошей репутацией, которые зарекомендовали себя на других утепленных объектах?

– Нет, и этого мы делать не можем. Если такой хороший строитель все-таки подведет новых клиентов, они будут справедливо обижены на *Altum*: «Как же так, ведь именно вы посоветовали эту компанию!» Мы такого не хотим.

На четырех китах

– Программа софинансирования реновации жилых домов время от времени меняется. Расскажите, какую помощь владельцы квартир могут получить от *Altum* сегодня?

– Мы оказываем помощь в четырех направлениях. Первое – это консультации, связанные с законами и подготовкой документов для реновации, с возможной экономией тепла и т.п. Второе – это выделение финансового гранта, который покрывает до 50% от стоимости работ по реновации. Понятно, что вторую половину необходимых для утепления средств жителям нужно искать самим, и они часто обращаются за этим в банк. Но банки не всегда охотно выдают домам кредиты. Например, такое нередко происходит, если дом находится в глубинке. В таком случае *Altum* предлагает третий вид помощи – гарантии по кредиту. Если даже эти гарантии кажутся банку недостаточными и он



дает уполномоченным лицам дома официальный отказ в финансировании, то заем на реновацию дома предоставляет сам *Altum*. Это четвертый способ того, как мы можем помочь жителям.

Гарантии востребованы

– Много ли гарантий *Altum* присвоил жителям?

– Гарантии были необходимы в 52% случаях, то есть их получили около 80 домов. В восьми случаях гарантий *Altum* оказалось недостаточно, и нам пришлось самим выделить домам кредит на реновацию.

– Бывали ли случаи, когда *Altum* отказал дому в гарантии по кредиту?

– Нет, гарантии мы присваивали всем домам, которым они требовались.

– Какие условия для получения гранта действуют сегодня?

– В первой редакции программы были предусмотрены разные размеры грантов, которые зависели от экономии теплоэнергии, достигнутой домами в результате реновации. Однако после поправок остался только один размер гранта, который покрывает 50% от стоимости работ и подготовки технической документации. Единственное условие – потребление тепла в доме после реновации должно составлять 90 киловатт-часов на квадратный метр в год.

Утеплять стены не обязательно

– Предположим, что в нашем доме такого потребления можно достичь без утепления внешних стен. Можем ли мы получить грант?

– Да, вы можете получить софинансирование только на замену системы отопления и другие внутренние работы.

– Могут ли претендовать на грант дом с печным отоплением?

– Сегодня грант может получить любой дом, в котором есть как минимум пять квартир.

– Будет ли *Altum* проверять, сколько тепла дом потребляет после реновацию?

– После реновации дом должен предоставить заключение энергоаудитора, в котором и будет обозначено достигнутое потребление теплоэнергии.

– Случалось ли *Altum* отказывать дому в софинансировании на том основании, что работы по утеплению были проведены плохо или в их результате не удалось достичь заявленной экономии тепла?

– Такого в нашей практике не было.

Спрос превышает предложение

– Как думаете, когда нам ожидать пика работ по реновации?

– Этот год был оптимальным по количеству реновируемых домов. Мы даже столкнулись с недостатком каменной ваты по всей стране, не говоря уже о нехватке рабочих рук. Почти в каждой строительной компании уже имеются гастарбайтеры с Украины. Загруженность близка к максимальной. В будущие периоды, думаю, мы можем реновировать до 150 домов в год.

– Сколько времени остается у жителей, чтобы принять решение о реновации и подать заявку на грант?

– Предполагается, что во второй половине 2021 года мы начнем приостанавливать поток

поступающих заявок. В это время претенденты будут попадать в список резервистов на случай, если от работ откажется один из домов, получивших подтверждение финансирования ранее.

– Много ли домов отказываются от уже присвоенного им финансирования?

– У нас таких примеров еще не было. Дом, который получил окончательное подтверждение от *Altum*, должен в течение шести месяцев начать реновацию, и пока все претенденты укладывались в срок.

– Когда официально заканчивается этот этап софинансирования реновации?

– До 31 декабря 2022 года все дома, которые получили гранты *Altum*, должны закончить процесс реновации.

– Нет ли опасений, что часть денег останется невостребованной?

– Программа набирает скорость, и спрос на гранты наверняка превысит предложение.

Шансы городов уравнили

– Готовы ли вы еще более облегчить доступ к деньгам?

– Главной трудностью для собственников квартир становится организация общих собраний в доме. Для участия в программе необходимо, чтобы «за» проголосовало не менее 2/3 квартировладельцев. Этого требует *Altum*, этого требуют и банки. Снижать требования по организации общих собраний или количеству голосов нельзя. Ведь выбор в пользу утепления должен быть сделан убедительным большинством жителей.

– Однако есть многие изменения, которые вам по силам. Например, первоначально планировалось, что реновация в доме должна окупить себя за 20 лет, теперь же срок окупаемости повышен до 30 лет.

– Это сделано, чтобы уравнивать в правах и возможностях города с разными тарифами на тепло. Например, в Лиепеае высокий тариф на тепло, поэтому любые вложения в реновацию домов здесь окупаются сравнительно быстро. В Риге же тариф на тепло низкий, тут нужен больший срок, чтобы дом за счет экономии теплоэнергии отбил вложенные в утепление деньги. Опять же, Лиепеае до последнего времени могла взять большой грант на реновацию, потому что легко укладывалась в 20-летний срок окупаемости. Для Риги же были доступны меньшие гранты, потому что в противном случае жители не могли бы за 20 лет вернуть затраченные деньги за счет экономии тепла. Теперь мы увеличили срок окупаемости и таким образом поставили города Латвии в равные условия.

Внимание, будут изменения!

– Каких поправок в программе ждать в ближайшее время?

– Как я уже упоминал, мы хотим расширить программу на дома, в которых имеется не менее трех квартир. Также мы планируем изменения для домов, которые получают кредит непосредственно от *Altum*. До сих пор дома, воспользовавшиеся нашим кредитом, могли получить только уменьшенный грант в размере 35% от стоимости работ. В будущем сумма гранта и для этих домов будет повышена до 50%. Мы ждем, что поправки к правилам вступят в силу уже до Нового года. **В**

НОВЫЕ ТРУБЫ В ДОМЕ – ЗА ПОЛЦЕНЫ!

Почему дома, участвующие в программе Рижской думы, доверяют замену водопровода и канализации компании *Smart Comfort*?

В 2018 году Рижская дума начала программу поддержки ремонтов в жилых домах. Теперь собственники квартир могут провести нужные дому работы за 50% от стоимости. Вторую половину вместо них оплатит самоуправление. Многие дома, обратившиеся к Думе за софинансированием на замену водопровода и канализации, поручили эти ремонтные работы компании *Smart Comfort*.

«Мы выбрали *Smart Comfort*!»

Дом по улице Юрмалас гатве, 59 стал первым участником программы Рижской думы. Вера Корчак, председатель правления товарищества *Jūrmalas gatve, 59*, рассказывает, что дом в течение четырех лет постепенно менял стояки горячей и холодной воды и канализации:

– Раньше мы оплачивали эти работы из общих накоплений дома. В этом году последний комплект стояков поменяли уже с использованием 50-процентного софинансирования Рижской думы.

Дом по Юрмалас гатве, 59 оценил выгоды муниципальной программы и подал сразу восемь заявок на софинансирование.

– Пять из запланированных работ будет выполнять фирма *Smart Comfort*, – рассказывает Вера Корчак. – Мы сотрудничаем с этой компанией давно и очень довольны как ценами, так и качеством.

Теперь – еще выгодней!

Дмитрий Ширкин, директор предприятия *Smart Comfort*, рассказал, что компания уже много лет выполняет в домах Риги работы по замене труб горячей и холодной воды и канализации:

– До 2018 года дома, которые хотели сэкономить средства на замене коммуникаций, часто выбирали нашу компанию для работ по трехстороннему договору. Это позволяло собственникам самим проводить ценовой опрос и определять исполнителя ремонта. Как правило, работы по трехстороннему договору обходятся дому на 20–30% дешевле, чем организованные домоуправлением. И вот с мая 2018 года замена труб стала доступной даже для домов, не имеющих крупных ремонтных накоплений. Участвовать в программе Рижской думы могут дома под управлением товариществ, кооперативов или муниципального домоуправления – при условии, что они сняты с баланса самоуправления. Как говорит Вера Корчак, грех не воспользоваться таким шансом.

Такого же мнения придерживаются многие другие рижане. В ближайшее время компания *Smart Comfort* начнет ремонт и замену внутренних коммуникаций еще в семи домах, получивших гранты Рижской думы.

Надежный партнер в оформлении документов

Дмитрий Ширкин говорит, что *Smart Comfort* накопил опыт в подготовке работ по программе Рижской думы. Сегодня компания предлагает помочь домам, которые только планируют обратиться в самоуправление с заявкой на софинансирование.

– Если собственники квартир хотят провести в своем доме полную или частичную замену систем холодного и горячего водоснабжения и канализации, мы предлагаем им консультации по вопросам оформления документов. Наша компания бесплатно подготовит сметы, нужные для участия в конкурсе. Также в случае необходимости мы проведем техническое обследование и составим заключение в соответствии с требованиями Рижского энергетического агентства, – говорит директор *Smart Comfort*.

Это позволит жителям сэкономить время и средства на оформлении документов, а значит, облегчит сам доступ к муниципальному софинансированию.

Приятный бонус от *Smart Comfort*

Компания *Smart Comfort* готова не только оказать собственникам квартир помощь в подготовке нужных документов, но и выполнить ремонт в рассрочку.

– Дело в том, что Рижская дума обещает выделять домам софинансирование только после подписания акта сдачи-приемки работ, – говорит Дмитрий Ширкин. – Это значит, что сначала владельцам квартир пришлось бы оплатить 100% от стоимости работ из накоплений дома или за счет кредита. Но мы предлагаем лучший вариант. С домом, который победит в конкурсе на софинансирование Рижской думы, мы по желанию владельцев квартир заключим договор о поэтапной оплате работ. Сначала дом сможет оплатить нам 50% от стоимости замены коммуникаций. Остальные 50% дом должен будет оплатить только после получения средств от Рижской думы.

Это значит, что жителям не придется брать кредит в банке, если на счету их дома накоплено только 50% от необходимой суммы. Получается, что при сотрудничестве с компанией *Smart Comfort* дом сможет заменить внутренние коммуникации быстрее и без проблем.

Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки и закажите смету в компании *SIA Smart Comfort Group*. Обращаться за консультацией можно по телефону 22848144 или 26676576, электронному адресу smartcomfort@inbox.lv. Офис компании находится по адресу ул. Лиелирбес, 1-406 в Риге.

НЕТ ХУДА БЕЗ ДОБРА

Карниз этого дома обвалился прямо на припаркованные машины, а старый управляющий объявил банкротство, оставив жителей в долгах и без ремонта! Но вы удивитесь, как быстро удалось решить эти проблемы!

Марина МАТРОНИНА

В самом сердце Риги, рядом с Центральным вокзалом и рынком, напротив прекрасного здания Академии наук, находится дом с непростой судьбой. Еще весной 2018 года его состояние считалось аварийным, а жильцам грозило десятикратное повышение налога на недвижимость. Однако собственники сумели выйти из положения: они выбрали нового управляющего и с его помощью взялись за спасение дома.

Приватизация в Латвии началась в 1991 году, законы о денационализации вступили в силу с 1992 года. Это значит, что мы почти тридцать лет являемся собственниками домов, в которых живем. Зададим себе вопрос: что за это время мы сделали для своего многоквартирного дома? Не удивлюсь, если ответом будет: «Ничего».

Однако время берет свое. Если дома в течение тридцати лет не ремонтировать, они начинают разрушаться. Примерно в таком положении к весне 2018 года оказался дом по улице Гоголя, 8/10 в Риге.

Сквозь тернии денационализации

Семья Виктора Андреева переехала в дом по ул. Гоголя, 8/10 около года назад. Пока супруги делали ремонт в новой квартире, узнали историю дома. Он построен в начале прошлого века, в сороковые годы на-

ционализирован. Спустя 50 с лишним лет дом вернули потомкам прежних хозяев.

После денационализации у дома оказалось несколько владельцев. Они начали распродавать идеальные части дома, и в результате почти у каждой квартиры появился свой хозяин. Дом не разделен на квартирные собственности, и на 56 квартир сейчас приходится около 40 владельцев. Управлять домом стала фирма, организованная одним из первых собственников дома.

Ой, упало!

Жители регулярно оплачивали счета за квартиры и считали, что этого, в общем-то, достаточно. Ведь управляющий вовремя вывозил мусор, организовал мелкие ремонты и даже чинил лифт.

Однако время показало, что о главных работах управляющий не думал. Крыша дома протекала, вла-

га много лет точила карнизы. В один прекрасный день уже при Андреевых часть кирпичной кладки рухнула вниз, на припаркованные во дворе машины. Хозяева пострадавших авто, разумеется, вызвали полицию, а полиция донесла информацию о происшествии до Рижской стройуправы.

Явившийся с проверкой инспектор ахнул: карниз огромного дома держался на честном слове. Через несколько дней жильцы получили от Стройуправы предписание привести аварийную конструкцию в порядок. В противном случае им грозило десятикратное повышение налога на недвижимость.

«У нас уже был опыт!»

Виктор Андреев приложил много сил к организации ремонта, но не считает себя героем этой истории.

– Просто до этого мы с супругой жили по другим адресам, где видели примеры хорошего обслуживания, – говорит он.

В первом хозяйском доме, где Виктор и Наталия снимали квартиру, управляющий на их глазах привел в порядок подвалы, отремонтировал фасады и лестничные клетки. Это показало супругам, что старый дом вполне можно сохранить и благоустроить. Позже, уже проживая в другой квартире в Зиепниекалнсе,

Андреевы получили опыт смены обслуживающей организации.

– Мы были собственниками квартиры в небольшом доме по улице Ливциема в Зиепниекалнсе и годами не могли допроситься у домоуправы ремонта. Большая удача, что в Латвии уже появлялись первые частные домоуправления и среди них – компания *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – вспоминает Наталия Андреева. – Мы с соседями проголосовали за переход к этому домоуправлению и не разочаровались. Новый управляющий внимательно отнесся к нашему положению и помог организовать в доме много работ вплоть до косметического ремонта подъезда.

Спасти и благоустроить

Со временем супруги решили вернуться в центр Риги и приобрели квартиру по ул. Гоголя, 8/10. Примерно тогда же в соседнюю квартиру заселилась еще одна активная дама, которая и предложила создать в доме товарищество собственников. Это показалось хорошей идеей, поскольку Рижская дума обещала товариществам помощь в ремонте домов, а дом по улице Гоголя, 8/10 очень нуждался и в помощи, и в ремонте.

– Товарищество мы зарегистрировали в декабре 2017 года, – говорит Виктор, ставший членом правления.

Далее перед жителями естественным образом встал вопрос, как дальше управлять общим домом, чтобы спасти его от разрушения, а по возможности и благоустроить. Можно было либо обслуживать дом самостоятельно, либо выбрать для этого профессионала – частное лицо или предприятие.

Частный управляющий или домоуправление?

Часть жителей выступала за частного управляющего. Мол, такой человек постоянно будет под рукой. К тому же он лично станет отвечать за обслуживание дома, а значит, и контролировать его прощу.

Но частник запросил 700 евро в месяц на одну только зарплату. Любую дополнительную работу собственникам квартир пришлось бы оплачивать отдельно.

Виктору это показалось невыгодным:

– Я сравнил смету частного управления с предложением такого крупного домоуправления, как *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которое за 0,46 евро с квадратного метра предлагало нам полный комплекс услуг, в том числе работу управляющего, бухгалтера, юриста, домового мастера и т.п. И оказалось, что предложение домоуправления финансово намного выгоднее для жителей, чем предложение частного лица.

Под надзором товарищества

В январе собственники дома по Гоголя, 8/10 проголосовали за то, чтобы работы по обслуживанию дома доверить домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Задачи по обслуживанию перед компанией должно было ставить товарищество собственников. Виктор говорит, что в договоре четко указан порядок контроля всех действий управляющего:

– Члены правления товарищества обсуждают будущие работы и принимают у домоуправления уже выполненные ремонты. Нас устраивает, что на оплату услуг *Rīgas namu apsaimniekotājs* уходит только небольшая часть нашей квартплаты. Остальные средства, например, накопительный фонд, находятся под надзором товарищества.

Скупой платит дважды

Перед новым управляющим была сразу поставлена сложная задача решить вопрос с ремонтом аварийных карнизов. Никто из собственников не желал, чтобы Рижская дума выполнила угрозу и повысила налог на недвижимость до 3% от кадастровой стоимости дома в год.

Полученное от Стройуправы предупреждение помогло правлению товарищества убедить соседей срочно браться за ремонт фасада. Управляющий предложил два варианта: дешевый – заделать страшные места и дорогой – провести полный ремонт внутреннего фасада, чтобы впоследствии больше не возвращаться к этому вопросу. Второй вариант был выгоден тем, что собственники оплачивали установку строительных работ один раз, зато выполняли сразу две, а то и три важные для дома работы.

– Я тоже убеждал людей, что надо полностью отремонтировать внутренний фасад, – говорит Виктор. – Это не-



Новая крыша и ремонт фасада стоили дому 74 тысячи евро.

дешево, зато потом ни нам, ни нашим детям не придется об этом больше беспокоиться.

Потратили 74 тысячи евро

Соседи прислушались к аргументам Виктора и поручили правлению товарищества найти строительную компанию, которая выполнила бы работы качественно и по приемлемой для дома цене. Активисты рассмотрели сметы разных фирм и остановились на предложении фирмы *Panda VA*, которая обещали привести фасад в порядок за 70 000 евро. А Виктор продолжил переговоры с компанией и добился снижения цены до 60 000 евро.

Но когда строители поставили леса, то обнаружили дефект крыши над одним крылом дома. Без замены крыши пошел бы насмарку весь свежий ремонт фасада – его просто залило бы водой. Что ж, владельцы дома согласились заодно поменять и часть крыши, так что общий ремонт обошелся собственникам примерно в 74 тысячи евро.

Управляющий помог рассрочкой

– Большую помощь мы получили от нового управляющего. *Rīgas namu apsaimniekotājs* позволил нам провести ремонт в рассрочку, – поделился Виктор. – Это помогло собственникам решиться на ремонт, поскольку у самого дома нужной суммы не было. Мы вносим в фонд ремонтных накоплений по 0,20 евро с квадратного метра в месяц и за год можем накопить только 12 тысяч евро, а ведь дому постоянно нужны средства на текущие мелкие ремонты. Словом, если бы не помощь управляющего, то собирать на крышу и фасад нам пришлось бы лет десять!

Теперь собственники квартир продолжают делать взносы в ремонтный



Виктор Андреев лично вел переговоры со строителями о снижении цены.

фонд, но одновременно выплачивают управляющему по 0,80 евро с квадратного метра в месяц в счет погашения стоимости уже выполненных работ по ремонту фасада и замене крыши. Причем больших возражений это не вызывает, поскольку жители видят результат ремонта и вполне им довольны.

Способность собственников дома прийти к общим решениям и удачный выбор управляющего привели к тому, что дом по ул. Гоголя, 8/10 больше нельзя назвать аварийным. Более того, после ремонта стоимость квартир в нем увеличилась на 7–10%. А жители вошли во вкус и думают о будущих работах.

В плане у товарищества собственников ремонт наружного фасада. Для этого понадобится заказать большой проект. Однако Рижская дума оказывает помощь домовладельцам, кото-

рые желают восстановить внешний облик своих исторических зданий. Жильцы с ул. Гоголя, 8/10 намерены претендовать на финансирование и уверены, что после ремонта дом станет украшением всего района.

Кроме того, в товариществе обсуждают благоустройство двора. Ведь каждый жилец-автовладелец платит в фонд дома по 25 евро в месяц за парковку под окнами. Эти средства пригодятся, чтобы привести двор в порядок.

Всего полгода назад никто по ул. Гоголя, 8/10 не знал, как решать накопившиеся проблемы. Сегодня пример этого дома показывает, как многое зависит от самих собственников квартир и хорошего управляющего. Беритесь за дело и вы, если живете в аварийном доме. Беритесь за дело, потому что никто другой ваш дом не спасет. **В**

«Жильцы вовремя заподозрили неладное!»

Председатель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка: – Домом по ул. Гоголя, 8/10 долгое время управляла частная компания, созданная одним из собственников. Когда жители начали получать сведения о долгах дома перед поставщиками коммунальных услуг, они забеспокоились и заподозрили, что управляющий не перечисляет уплаченные ими средства по назначению – в *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens*. Далее они заметили, что управляющий начисляет им плату в счет будущих ремонтных работ, однако сами работы давно не проводит. А ведь дом уже получил от Стройуправы указание починить аварийный фасад, от которого уже отделились куски штукатурки и кирпичей.

В этой ситуации созданное в доме общество собственников приступило к поиску нового управляющего. Мы предложили квартирновладельцам свою смету, и на общем собрании они решили доверить обслуживание домом компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Хочу сказать, что жители сами решительно взялись за организацию ремонтов и постоянно были на связи с домоуправлением. Мешало им одно – отсутствие ремонтных накоплений. Для того, чтобы жители могли срочно решить проблему, *Rīgas namu apsaimniekotājs*, действительно, позволил им сразу приступить к выполнению ремонта фасада, а расплачиваться за это в рассрочку.

«Спасение дома давалось непросто...»

Главный инженер предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs* Виктория Кураева: – Мы переняли дом с 1 марта 2018 года, и уже 21 марта было проведено его полное техническое обследование. Сертифицированный строительный эксперт Андрей Чевеверс определил восемь необходимых дому работ, из которых три работы к 1 октября были уже выполнены: ремонт фасада, восстановление его покраски и частичный ремонт крыши.

Спасение дома давалось непросто. Например, когда фасадные работы уже были начаты, строители обнаружили дефекты крыши, которые могли свести на нет все усилия. С согласия собственников пришлось заменить часть крыши, чтобы защитить стены от намокания. На сегодня выполнен ремонт внутренней части фасада, в планах – ремонт фасада, выходящего на улицу Пушкина.

Жители на ул. Гоголя поставили приоритетом внешний ремонт стен, поскольку именно на этот счет они получили предупреждение от Стройинспекции. В предупреждении было сказано, что фасад находится в аварийном состоянии, и действительно, от него отделились куски штукатурки и кирпичей. Рижская дума прямо сообщила, что если фасад не отремонтировать, то налог на недвижимость для собственников дома будет повышен до 3%.

Хочу отметить работу правления общества собственников дома, которое провело все необходимые собрания и получило согласие большей половины владельцев на ремонт фасада стоимостью около 60 000 евро. Далее жители согласились и на ремонт части крыши, что стоило дому более 14 000 евро. Деньги владельцы дома будут выплачивать в течение двух лет.

Ремонт внешней стороны фасада начнется в ближайшее время, но пока будут проведены только самые важные работы по укреплению опасных участков карниза и штукатурки. Впоследствии жители могут проголосовать за полный ремонт фасада.

«Подали на прежнего управляющего в суд!»

Руководитель юридического отдела предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs* Рута Гринберга:

– Мы потребовали, чтобы старый управляющий дома по ул. Гоголя, 8/10 передал нам дело дома со всеми документами по обслуживанию, как это предусмотрено Законом об управлении жилыми домами. Однако прежний управляющий нас проигнорировал, после чего *Rīgas namu apsaimniekotājs* обратился в суд за принудительной передачей домового дела. Только после этого старый управляющий предоставил нам данные о должниках по ул. Гоголя, 8/10. Однако он не дал доказательств по этим долгам, поэтому мы не знаем, насколько обоснованы выписанные прежним управляющим счета.

Мы выслали всем жителям акты сравнения и попросили сообщить, согласны ли они с долгами, и обосновать свое мнение. Многие собственники ответили, что не согласны с отдельными позициями счетов, например, с авансовыми платежами на ремонт лифта.

На сегодня с прежним управляющим заключен цессионный договор, по которому мы будем взыскивать с собственников старые долги вплоть до обращения в суд. Это делается в интересах всего дома. Например, собственник одной только квартиры задолжал за обслуживание и коммунальные услуги 15 000 евро. Это примерно столько, сколько весь дом должен за тепло предприятию *Rīgas siltums*. Стоит одному этому собственнику расплатиться, и вопрос с теплом для этого дома будет решен.

Интересно, что часть квартир этого дома принадлежат бывшему управляющему и членам правления его компании. У нас нет никакой информации о долгах этих людей. По этой причине мы не прекратим судопроизводства против бывшего управляющего, чтобы получить все документы по дому. Ведь у нас нет уверенности, что «своим» собственникам квартир в прошлом вообще выписывали счета. Однако ситуация осложняется тем, что бывший управляющий признан банкротом.

Сейчас по договору цессии мы продолжим взыскивать старые долги жильцов и все полученные суммы направим на погашение долгов дома перед поставщиками коммунальных услуг.



Следующая задача – ремонт фасада со стороны улицы!

И БЕЗ КВАРТИРЫ, И БЕЗ ДЕНЕГ?

В такой ситуации может оказаться любой покупатель недвижимости в Латвии!

Илона МИЛЛЕР

В 2018 году эксперты ожидали от жилищного рынка большего. Предполагалось, что цены на жилье вырастут в среднем на 3,7%, а количество сделок увеличится. Но данные за второй квартал говорят о том, что рынок недвижимости остывает. Количество сделок летом провалилось на 16%, цены же растут умеренно – на 1,8% в квартал. Это говорит о том, что покупка квартиры остается для жителей Латвии делом очень серьезным. И даже опасным, если судить по опыту нашего читателя Николая.

Счастье было недолгим

Николай – человек с большим жизненным опытом. Имеет научную степень, работает в госучреждении. Говорит, что половину сознательной жизни откладывал деньги на покупку собственной квартиры.

– Собирал средства 10 лет, – рассказывает он. – Около года назад наконец купил квартиру в Риге. Заранее много читал о том, как избежать обмана. Нанял юриста для сопровождения купли-продажи, открыл в банке счет сделки. Как только нотариус заверила подписи сторон под договором о приобретении квартиры и выдала прошение для закрепления моих прав собственности, я отправился в Земельную книгу. Меня в положенный срок занесли в регистр в качестве нового квартировладельца.

Казалось бы, все формальности улажены, подвоха ждать неоткуда. Однако счастье нового собственника было недолгим.

– На днях я получил письмо от полиции. Мне сообщали, что около двух лет назад квартира была продана незаконно. Какие-то люди подделали подпись ее настоящего хозяина под договором, скрепили документы фальшивой же печатью нотариуса и подали их в Земельную книгу.

«Свои деньги требуйте от мошенников!»

Николай кинулся в полицию. Инспектор приняла его сочувственно и пояснила, что в деле несколько пострадавших. В их числе первый владелец квартиры, который и был обманут, и последний честный приобретатель этой недвижимости – Николай.

«Если факт мошенничества будет подтвержден и виновные осуждены,

то по закону Латвийской республики квартира будет возвращена первому владельцу, – рассказали Николаю в полиции. – Вам же придется требовать возврата денег, уплаченных за квартиру. Эти средства вам должны будут вернуть все те же осужденные мошенники».

– Я понял, что вот-вот останусь и без квартиры, и без денег, – рассказывает читатель. – Ведь мошенники едва ли окажутся состоятельными людьми. Они наверняка ни официальной зарплаты не получают, ни собственности не имеют, на которую можно было бы обратиться взыскание.

Тревогу забили наследники

Вдобавок после переезда Николай вложил около 4000 евро в ремонт квартиры. Работы проводил для себя, а значит, по совести. На материалы было потрачено около 2000 евро, и эти расходы Николай может подтвердить в суде чеками. Но чеки за другие материалы и работы не сохранились. Следовательно, прощайте, денежки; требовать компенсации на эту сумму Николай не сможет.

Пока мы готовили статью к публикации, выяснились и другие интересные подробности этого уголовного дела. Мошенники выманили квартиру у пожилого человека, который около двух лет назад умер. Тревогу спустя какое-то время забили его родственники, потенциальные наследники недвижимости. Но за это время квартира сменила уже нескольких владельцев, причем сам Николай уверен, что купил ее у добросовестного продавца.

– Я удивлен, что Земельная книга приняла у мошенников поддельные документы, переписала на них квартиру и позволила ее перепродавать. При этом государственный регистр не несет никакой ответственности за

последствия такой «работы». А ведь в законах сказано, что все данные Земельной книги должны считаться достоверными! – возмущен Николай.

Он предупреждает, что в такой же ситуации при покупке квартиры может оказаться любой житель Латвии. Ведь невозможно заранее узнать, что настоящий владелец недвижимости год-два назад не стал жертвой мошенников и теперь не потребует свое имущество назад.

Придется съезжать

Как защитить себя при покупке квартиры? С этими вопросами мы обратились к юристу Александру Кведарсу (тел. 28661129).

– Если мошенничество подтвердится, что произойдет с квартирой Николая?

– До последнего времени судебная практика в таких ситуациях защищала добросовестного покупателя недвижимости. Если человек не хотел никого обмануть и не знал, что приобретает квартиру, побывавшую в руках мошенников, то он и после суда оставался собственником этого жилья. Но некоторое время назад Конституционный суд принял решение, которое изменило судебную практику. Теперь суд защищает не законного приобретателя, а пострадавшего человека, у которого эта квартира была отнята. Если в данном случае будет доказано, что наследники умершего хозяина квартиры лишились имущества по вине мошенников, то квартиру у Николая заберут и вернут пострадавшим.

– Придется ли Николаю уехать из квартиры?

– Сейчас Николай живет в квартире по праву собственника. Лишившись собственности, он лишается и права проживания.

Весомый повод для расстройств

– Как в таком случае Николай может получить обратно деньги, заплаченные за квартиру?

– Если в рамках уголовного процесса Николай будет признан потерпевшим, то в рамках этого же уголовного дела он может требовать компенсацию от виновных лиц. Из-за этих негодяев он лишился имущества, значит, они должны выплатить ему компенсацию, равную затратам на квартиру.



А также пострадавший может требовать возмещения морального ущерба. Предположим, после этого дела он плохо спит, боится подписывать документы. Все это следствия морального ущерба. Причем доказать такой моральный ущерб очень просто, ведь человек годами копил деньги, отказывал себе во многом и вот потерял с трудом купленную квартиру. Это весомый повод для расстройства.

– Николай вложил в ремонт квартиры 4000 евро, из которых только 2000 может подтвердить чеками. Как вернуть эти деньги?

– Любой ущерб, нанесенный потерпевшему лицу, должен быть подтвержден документами в суде. Поэтому в этой ситуации Николай сможет требовать от мошенников возмещения только 2000 евро.

А ведь Николай все сделал правильно

– Что будет с Николаем, если мошенники не имеют средств, чтобы выплатить ему ущерб?

– Если мошенники не имеют легальных доходов и имущества, то Николай действительно останется и без квартиры, и без денег. Государство не компенсирует ему потери. Если было бы доказано, что в схеме участвовал нотариус, то человек получил бы средства из специального фонда, который страхует деятельность нотариусов. Но здесь речь наверняка о подделке подписи и печати нотариуса.

– Какая ошибка при покупке квартиры привела к тому, что Николай стал жертвой мошенничества?

– На мой взгляд, Николай все сделал правильно. Он читал законы, нанял юриста, составил договор купли-продажи у нотариуса и тем самым минимизировал все риски. Невозможно было защитить себя больше, чем это сделал Николай. Увы, но соблюдение всех норм и законов обезопасило его только на 99,9%.

Абсолютной защиты не существует!

– Как действовать другим покупателям недвижимости, чтобы

не пасть жертвой мошенничества, совершенного с квартирой много лет назад?

– Ни один документ не защитит от этого наверняка. Конечно, возможность попасть в такую ситуацию минимальна, но все же она существует. Нужно наблюдать за поведением продавца.

– Но ведь мошенники, как правило, стараются сразу перепродать квартиру честным людям. Николай купил недвижимость у третьего собственника за последние два года и говорит, что этот человек выглядел совершенно честным.

– Если у квартиры в течение короткого времени сменилось три-четыре хозяина, это также может быть тревожным сигналом. Но часто даже быстрые перепродажи логически объяснимы. Может быть, у всех предыдущих владельцев квартиры просто были споры с управляющим домом.

Будьте честны!

– Несет ли Земельная книга часть ответственности за случившееся? Ведь это учреждение приняло от мошенника поддельные документы о смене владельца квартиры!

– В Законе о Земельной книге сказано, что записи в Земельной книге являются достоверными сведениями. Но ответственность Земельной книги в такой ситуации нормативными актами не предусмотрена. Сотрудники регистра удостоверились, что необходимые документы имеются, на них стоит подпись и печать нотариуса. По правилам этого достаточно для перерегистрации собственника квартиры.

– Часто при сделках с недвижимостью в договоре указывают заниженную плату за покупку квартиры, что позволяет покупателю сэкономить на налогах. К чему это приведет, если человек окажется в такой же ситуации, как Николай?

– Это приведет к тому, что человек в рамках уголовного процесса сможет требовать возмещения только той суммы, которая обозначена в договоре купли-продажи. **B**

«ЧЕРЕЗ МЕСЯЦ ДВОР СТАЛ КАК НОВЫЙ!»

Как должны взаимодействовать старший по дому и домоуправление? Пример идеального сотрудничества из Межциемса

О. БЛУКИС

В этом году жители домов по ул. С. Эйзенштейна, 67, 69, 71, 73, 75, 77 и 79 дождалась масштабного ремонта тротуаров. А ведь Ядвига Карклина, уполномоченный представитель дома по ул. Эйзенштейна, 69 много лет обращалась в разные учреждения с просьбой отремонтировать полуразрушенные дорожки и получала отказ. Так было, пока в дело не вмешался Александр Павловский, руководитель участка муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* на Югле.

«Через три недели начался ремонт!»

Ядвига Карклина живет в дом по ул. Сергея Эйзенштейна в Риге со времени его постройки в конце 1970-х. Вникать в домовые проблемы она начала года четыре назад, когда в доме стали обсуждать большие потери воды и возможную установку счетчиков воды с дистанционным считыванием.

Сначала домом управлял участок домоуправления *Mežciems*, потом – участок *Pļavnieki*. С 1 января 2018 года дом перешел под управление участка *Jugla*.

– До этого я в течение пяти лет писала в разные учреждения Рижской думы заявления, прося включить ремонт нашего двора в муниципальную программу, на которую самоуправление каждый год выделяет около 4 миллионов евро. Но мне отвечали, что дома стоят на хозяйской земле, поэтому починить тротуары за счет самоуправления нельзя, – говорит Ядвига Карклина.

18 июня уполномоченная по дому впервые записалась на прием к Александру Павловскому, руководителю участка *Jugla*.

– Господин Павловский собрал соответствующих работников. Я рассказала о проблемах дома, показала снимки нашего тротуара и попросила специалистов приехать на место. Александр Павловский вместе с управдомом Райвита Мейере приехал к нам 5 июля, и мы вместе

обошли территорию. А уже 25 июля во дворе появилась техника, и рабочие взялись за ремонт поврежденных тротуаров.

Благоустройство закончено!

Оказалось, что Александр Павловский неравнодушно отнесся к проблеме семи домов. Вместе со специалистами исполнительной дирекции предместья он добился включения большого двора в муниципальную программу. Для этого пришлось получить согласие землевладельца, но даже это не стало препятствием. «Вот, что я называю хорошей работой управляющего», – говорит Ядвига Карклина.

К 1 сентября ремонтные работы были закончены. А в октябре возле дома по ул. Эйзенштейна, 69 появились новые скамейки, установленные за счет сэкономленных на обслуживании средств, и декоративные емкости для цветов.

Отремонтировали даже больше плана!

– Благоустройство территории всего двора по ул. С. Эйзенштейна является заслугой Ядвиги Карклини, старшей по дом № 69, – говорит Александр Павловский. – В ходе работ по муниципальной программе ремонта дворов были полностью вымощены брусчаткой тротуары у

семи домов этого квартала. Проезжую часть отремонтировали только частично – она была в хорошем состоянии.

В организации работ деятельно участвовал специалист исполнительной дирекции предместья Талис Тинкурс, управдом Райвита Мейере, руководитель отдела обслуживания клиентов участка *Jugla* Майя Бандениеце. Но все-таки без стараний и настойчивости Ядвиги Карклини проект никогда бы не состоялся. Именно она следила за ходом ремонта и добивалась, чтобы строители выполнили даже больше работ, чем планировалось сначала.

– Тротуар был так сильно разломан, что наши жители только с трудом могли пройти к остановке общественного транспорта на улице Эйзенштейна и к магазину *Meگو* на улице Бикерниеку. Теперь эти дорожки между домами тоже замощены брусчаткой, и проблемы двора полностью решены, – довольна Ядвига.

Старший по дому помогает экономить!

Ядвига Карклина долго не хотела официально становиться уполномоченным лицом своего дома. Но когда в домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщили, что выбранным жителями уполномоченным лицам будет проще попасть на прием к разным специалистам, Карклина согласилась принять на себя обязанности старшего по дому.

За последние годы при ее деятельном участии в доме по ул. Эйзенштейна, 69 было проведено несколько крупных ремонтных работ. Например, в 2015 году на лестничных клетках установлены новые окна, что стоило жителям 13 643 евро. Далее дом накопил средства на ремонт крыши по самым новым технологиям с использованием современных материалов. Крышу ремонтировали в 2016 году по трехстороннему договору со строителями. Выбранная жителями компания провела работы за 18 289 евро (для сравнения, если бы ремонт организовало домоуправление, жителям пришлось бы заплатить 24 294 евро). Наличие в доме уполномоченного лица помогло владельцам квартир сэкономить на ремонте крыши около 6000 евро.

В 2017 год дом вступил с мыслью поставить сигнализацию на помещения лифта, теплоузла и насосной станции, чтобы защитить ценное обо-

рудование от воров. Сигнализация обошлась почти в 1300 евро. Еще 19 000 евро жители заплатили за новую насосную станцию для увеличения давления воды. Несмотря на большие траты денег у дома хватило еще и на ремонт лифта (7952 евро).

Казалось бы, в 2018 году хватило бы и ремонта двора, который не стоил жителям ни цента. Однако жители продолжили постепенно модернизировать лифты (10 928 евро), а в ближайшие дни в доме Ядвиги Карклини начнется замена лежачка горячей воды (18 819 евро). Работы опять-таки выполняются по трехстороннему договору. Если бы замену лежачка организовало домоуправление, это стоило бы 20 410 евро. Как видите, наличие уполномоченного лица в доме опять принесло жителям заметную экономию.

В 2018 году дом по ул. С. Эйзенштейна, 69 выполнит ремонтные работы почти на 31 000 евро. И это, не считая полного обновления двора. Думаю, у многих возникнет вопрос: откуда у обычной серийной девятиэтажки такие деньги?

Как собрать деньги на ремонт?

– В 2016 году собственники квартир этого дома вносили на ремонты по 0,1795 евро с квадратного метра, – рассказали нам в участке *Jugla*, – что позволило им за год собрать 12 487 евро на ремонтные работы.

Однако уже в 2017 году владельцы квартир по предложению Ядвиги Карклини решили собрать еще больше средств на ремонты. В течение отопительного сезона они вносили в общий фонд по 0,25 евро с квадратного метра, а с апреля по ноябрь увеличили взносы до 0,40 евро. Такое решение было принято по результатам опроса, проведенного в доме. Таким образом дом за один год накопил около 22 000 евро.

– Увеличивая ремонтные накопления летом, жители получают возможность провести в доме намного больше ремонтных работ, – говорит Ядвига Карклина. – Хочется, чтобы люди понимали: любое благоустройство дома требует времени, терпения и денежных средств.

Правда, в 2018 году жители дома № 69 по ул. Эйзенштейна во время опроса решили не повышать плату за будущие ремонты. Но за год они все равно соберут около 17 700 евро, а значит, благоустройство дома будет продолжено. **В**



После ремонта тротуара у дома появились и скамейки!

Цените своего старшего по дому!

Александр Павловский рассказывает, что в 75% домов под управлением участка *Jugla* уже выбраны уполномоченные лица. Если в доме имеется такой уполномоченный представитель, жителям намного проще организовать ремонтные работы и контролировать их. Правда, старшие по дому тоже бывают разными. Александр Павловский говорит, что только 10–15% из них активно участвуют в жизни своих домов.

НА ГОЛУБОМ ГАЗУ

В Латвии новая антинародная реформа: с 1 января многие владельцы домов и квартир начнут переплачивать за газ! Лишних платежей может набраться больше 20 евро в год

В конце сентября Комиссия по регулированию общественных услуг (КРОУ) утвердила проект новых тарифов на газ. С 1 января 2019 года все жители Латвии, пользующиеся голубым топливом, будут дополнительно платить за услуги системы распределения природного газа оператора Gaso, пишет в своем блоге экономист Дмитрий Смирнов.

Что еще за Gaso?

Gaso – это новое предприятие, выделенное из *Latvijas gāze* в рамках либерализации газового рынка. Основными функциями Gaso является обеспечение безопасности газораспределительной сети, технических услуг и учета потребления газа. Лицензия Gaso выдана сразу на 20 лет и будет действительна до 6 декабря 2037 года. Ну а раз у нас появился новый участник, то значит, самое время менять тарифы на газ.

Новый тариф будет состоять из двух частей – фиксированной и переменной. Схема та же, что используется при оплате электроэнергии. Фиксированная часть тарифа будет постоянной и ее надо будет платить в любом случае, даже если потребление газа в вашей квартире равно нулю.

Плюс 1,77 евро в месяц

Сам фиксированный тариф зависит от мощности подключения. За стандартное подключение мощностью до 6 кубометров в час фиксированный платеж составит 1,77 евро в месяц (без НДС), для мощностей от 6 до 10 кубометров в час – 6,63 евро в месяц, от 10 до 16 кубометров в час – 10,6 евро в месяц, от 16 до 25 кубометров в час – 16,17 евро в месяц, от 25 до 40 кубометров в час – 24,02 евро в месяц и от 40 до 65 кубометров в час – 39,76 евро в месяц. Для сельскохозяйственных предприятий также будут введены сезонные тарифы.

Примерно 99% от всех домохозяйств Латвии имеют подключение

мощностью до 6 кубометров в час, значит, фиксированный тариф для них составит 1,77 евро в месяц.

Сэкономят только... расточительные

Переменная же часть тарифа будет зависеть от объема потребленного газа. Как нас уверяют в КРОУ, переменная часть при разработке нового тарифа снижена, но реальную экономию (когда скидка по переменному тарифу компенсирует фиксированную часть) житель может получить только при очень больших объемах потребления.

На сайте Gaso есть калькулятор (<https://www.gaso.lv/tarifu-projekta-kalkulators>), где каждый из нас может подсчитать, что принесет ему изменение общего тарифа.

Рассмотрим самые распространенные примеры. Если потребление газа в вашем доме равно нулю, то счет вырастет на 1,77 евро в месяц без НДС – то есть на фиксированную часть, которую надо платить в любом случае. Далее предположим, что вы все-таки готовите еду на газе или даже обогреваете газом дом. Если вы расходуете около 12 кубометров газа в месяц или 150 кубометров в год, то плата для вас вырастет на 50 евроцентов в месяц. Зато если вы газа не жалеете и жжете по 25–30 кубометров в месяц или 300 кубометров в год, то после вступления в силу новых тарифов заметите экономию в размере 1,55 евро в месяц.

Но согласитесь, что подавляющее большинство домохозяйств так много газа не потребляет. Для них тариф вырастет в среднем на 1,35 евро в месяц без НДС. То есть теперь уже и

на газе экономить не получится – будешь меньше потреблять, а тебе повышенный тариф дадут.

Все для «блага» потребителей?

Объяснения властей о повышении тарифов, как всегда, стандартные. Ведь тарифы у нас повышаются исключительно «для блага потребителей, чтобы все было честно и справедливо». Оказывается, в Латвии есть такие плохие домохозяйства, которые к газу подключены, но практически его не потребляют. Таковых насчитывается около 20 тысяч. Вместо них за поддержание инфраструктуры сейчас якобы платят другие потребители газа. Теперь же справедливость «будет восстановлена», платить начнут все. А пользуется этой услугой потребитель или нет – это уже его проблемы.

Правда, все же возникает вопрос: как быть с теми 20 000 домохозяйств, которые газ не потребляют? Получается, они будут платить как бы ни за что? В таком случае дается стандартный совет: «Для экономии вообще отключайтесь от газораспределительной сети». Только вот власти забывают упомянуть, что и это не бесплатно – услуга по отключению от газа обойдется в 13 евро.

Переложили на плечи народа

Председатель правления Gaso Илзе Петерсоне-Годмане пожаловалась на плохие дела в газовой отрасли. За последние 10 лет потребление газа в Латвии снизилось почти на 30%. Оно и понятно: народ потихоньку разбегается, потребителей становится все меньше и меньше. Да и некоторые промышленные предприятия отказываются от газа. А вот расходы на обслуживание газораспределительной системы фиксированные. Газопроводы строились



еще в советские годы и рассчитаны на большие объемы газа. Только вот простые потребители газа здесь причем? Оптимизировать свои расходы – это задача самого предприятия. А если просто перекидывать расходы на плечи потребителей, пользуясь своим статусом монополиста, то это уже не бизнес называется.

Далее, оказывается, и в целом для газа в отрасли энергетики намечаются негативные тенденции. Доля газа в общей структуре энергоресурсов падает. На 2016 год удельный вес газа в общем потреблении энергоресурсов Латвии составлял 25,4%, в то время как доля древесины выросла до 30%. Но опять же, откуда такая тенденция? Дело в том, что многие самоуправления в своих предприятиях теплоснабжения стали отказываться от газовых котлов и переходить на котлы, работающие на древесной щепе. Почему? Да потому что древесная щепка дешевле.

Можно еще вспомнить и пример с предприятием «Лиепайский металлург». В свое время металлургический комбинат отказался от газовых печей и перешел на электрические – в целях экономии. Правда, ему это не сильно помогло, так как политики подсуети-

лись и ввели КОЗ. Но факт в том, что газ у нас дороговат. И если есть возможность, то предприятия переходят на более дешевые источники энергии.

А правительство довольно!

Но если спрос на газ падает из-за высокой цены, то может, надо подумать о снижении тарифов? Что там говорится о законах спроса и предложения? Но в Латвии власти предпочитают не заморачиваться, легче повысить тарифы для оставшихся потребителей.

И что же это у нас за либерализация газового рынка такая, что тарифы только растут? Где же обещанная конкуренция? При этом правительственные экономисты рост тарифов воспринимают совершенно спокойно и не видят в этом большой проблемы. Мол, удельный вес газового тарифа в потребительской корзине небольшой и не окажет существенного влияния на потребление. Нам говорят, что и зарплаты, и пенсии в стране растут. Поэтому у жителей Латвии без проблем хватит денег на любые повышения тарифов. **B**

ABC JUMTS
Гидроизоляция террас
Гидроизоляция балконов
www.abcjumts.lv
+371 29447440

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
www.rna.lv
Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

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%